



Groupe Affine

DOCUMENT DE REFERENCE



AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

En application des articles 211-1 à 211-42 de son règlement général, l'Autorité des Marchés Financiers a enregistré le présent document de référence le 10 juin 2005 sous le numéro R.05-086.

Il ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce document de référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Cet enregistrement, effectué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée sur la situation de la Société, n'implique pas authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Affine

Société Anonyme au capital de 41 359 799,63 Euros

Siège Social : 4, square Edouard VII 75009 Paris

712 048 735 R.C.S. Paris

SOMMAIRE

1	ATTESTATIONS DES RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES	4
1.1	Noms et fonctions des personnes qui assument la responsabilité du document de référence	4
1.2	Attestation des personnes qui assument la responsabilité du document de référence	4
1.3	Noms, adresses et qualifications des contrôleurs légaux des comptes	4
1.3.1	Commissaires aux comptes titulaires	4
1.3.2	Commissaires aux comptes suppléants	4
1.4	Attestation des commissaires aux comptes	5
1.5	Politique d'information	7
2	EMISSION / ADMISSION DE VALEURS MOBILIERES	8
3	RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL	8
3.1	Renseignements concernant la société	8
3.1.1	Dénomination sociale : AFFINE	8
3.1.2	Siège social : 4, square Edouard VII - 75009 Paris	8
3.1.3	Forme juridique : société anonyme à conseil d'administration	8
3.1.4	Date de constitution : janvier 1971 (ex Immobilail)	8
3.1.5	Objet social (Article 2 des statuts)	8
3.1.6	Registre du Commerce et des Sociétés : 712 048 735 RCS Paris	8
3.1.7	Numéro et dénomination du secteur d'activité (classification FTSE)	8
3.1.8	Lieu où peuvent être consultés les documents juridiques relatifs à la société : au siège social de la société, 4, square Edouard VII 75009 Paris	8
3.1.9	Exercice social : d'une durée de douze mois, il commence le 1 ^{er} janvier et s'achève le 31 décembre	8
3.1.10	Répartition statutaire des bénéficiaires (articles 9 et 36 des statuts)	9
3.1.11	Assemblées générales - Droit de vote double (article 29 des statuts)	9
3.1.12	Déclaration de franchissement de seuils : Article 9, alinéa 7 et suivant des statuts	10
3.1.13	Titres au porteur identifiables (article 7 des statuts)	10
3.1.14	Rachat par la société de ses propres actions	11
3.1.15	Capital autorisé non émis : Néant	12
3.1.16	Autres titres donnant accès au capital : Néant	12
3.1.17	Capital potentiel (options de souscription d'actions) : émission d'ORA	12
3.1.18	Evolution du capital au cours des cinq dernières années	13
3.2	Répartition du capital et des droits de vote	14
3.2.1	Répartition actuelle du capital et des droits de vote	14
3.2.2	Modifications intervenues dans la répartition du capital au cours des trois dernières années	15
3.3	Statistiques sur le marché de l'action	16
3.4	Dividendes	17
4	RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITE DU GROUPE	18
4.1	Présentation de la société et du groupe	18
4.1.1	Historique de la société et du groupe	18
4.1.2	Organigramme du Groupe au 28 avril 2005	18
4.1.3	Chiffres-clés du groupe Affine *	19
4.1.4	L'adoption pour le régime SIIC	19
4.1.5	L'actif net réévalué (ANR)	19
4.2	Les secteurs d'activité du Groupe Affine	20
4.2.1	Un métier : l'immobilier d'entreprise	20
4.2.2	Patrimoine au 31 décembre 2004	20
4.2.3	L'activité des filiales	21
4.2.4	Marges opérationnelles consolidées par activité	22
4.3	Le Marché immobilier d'exploitation	23
4.3.1	- Contexte économique	23
4.3.2	Le positionnement du Groupe Affine	27
4.4	Investissements	28
4.5	Effectif moyen du groupe	29
4.6	Facteurs de risques	29
4.6.1	Risques financiers	29
4.6.2	Risques industriels et environnementaux	30
4.6.3	Risques de crédit	31
4.6.4	Risques immobiliers	31
4.6.5	Risques de règlement	31
4.6.6	Assurances	31
4.7	Situation fiscale	31

4.8	Faits exceptionnels et litiges – Contrôle fiscal	32
5	PATRIMOINE – SITUATION FINANCIERE - RESULTATS.....	33
5.1	Comptes sociaux au 31 décembre 2004.....	33
5.2	Comptes consolidés au 31 décembre 2004.....	62
5.3	Rapports des Commissaires aux Comptes : Exercice 2004	97
5.4	Affine et les normes IAS/IFRS – Options et Impacts	102
5.5	Ratios bancaires réglementaires	114
5.6	Honoraires des commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par le groupe.....	114
6	GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	115
6.1	Conseil d'Administration au 3 mai 2005.....	115
6.2	Intérêts des dirigeants dans le capital de la société.....	118
6.3	Rémunérations des mandataires sociaux d'Affine	118
6.4	Schémas d'intéressement du personnel.....	119
6.5	Rapport du Président sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société	119
6.6	Fonctionnement des organes de direction et de surveillance	125
7	RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EVOLUTION RECENTE ET LES PERSPECTIVES D'AVENIR	127
7.1	Evolution	127
7.2	Perspectives	127

1 ATTESTATIONS DES RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES

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

Madame Maryse Aulagnon
Président-Directeur Général

Monsieur Alain Chaussard
Directeur Général Délégué

1.2 Attestation des personnes qui assument la responsabilité du document de référence

« A notre connaissance, les données du présent document de référence sont conformes à la réalité ; elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de l'émetteur ; elles ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée ».

Paris, le 10 juin 2005

Madame Maryse Aulagnon
Président-Directeur Général

Monsieur Alain Chaussard
Directeur Général Délégué

1.3 Noms, adresses et qualifications des contrôleurs légaux des comptes

1.3.1 Commissaires aux comptes titulaires

Nom : CAILLIAU DEDOUIT et Associés
Représenté par : Jean-Jacques Dedouit
Adresse : 19, rue Clément Marot 75008 Paris
Date de premier mandat : 25 avril 1979 (société Immobilier)
Date de renouvellement : lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2009, statuant sur les comptes 2008

Nom : DELOITTE & ASSOCIES
Représenté par : Laure Silvestre-Siaz
Adresse : 185, avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly sur Seine
Date de premier mandat : 22 mai 2001
Date de renouvellement : lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2007, statuant sur les comptes de 2006

1.3.2 Commissaires aux comptes suppléants

Nom : Didier CARDON
Adresse : 19, rue Clément Marot 75008 Paris
Date de premier mandat : 25 avril 1979 (société Immobilier)
Date de renouvellement : lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2009, statuant sur les comptes 2008

Nom : S.A.R.L. B.E.A.S. (réseau DELOITTE & ASSOCIES)
Adresse : 7, Villa Houssay 92200 Neuilly sur Seine
Date de premier mandat : 22 mai 2001
Date de renouvellement : lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2007, statuant sur les comptes de 2006

1.4 Attestation des commissaires aux comptes

DELOITTE & ASSOCIES
185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIES
19, rue Clément Marot
75008 Paris

AFFINE
Société Anonyme
4, square Edouard VII
75009 Paris

AVIS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE DOCUMENT DE REFERENCE

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société AFFINE et en application de l'article 211-5-2 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, nous avons procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes historiques données dans le présent document de référence.

Ce document de référence a été établi sous la responsabilité du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué. Il nous appartient d'émettre un avis sur la sincérité des informations qu'il contient portant sur la situation financière et les comptes.

Nos diligences ont consisté, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à apprécier la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, à vérifier leur concordance avec les comptes ayant fait l'objet d'un rapport. Elles ont également consisté à lire les autres informations contenues dans le document de référence, afin d'identifier le cas échéant les incohérences significatives avec les informations portant sur la situation financière et les comptes, et de signaler les informations manifestement erronées que nous aurions relevées sur la base de notre connaissance générale de la société acquise dans le cadre de notre mission. Ce document de référence ne contenant pas de données prévisionnelles isolées résultant d'un processus d'élaboration structuré, notre lecture n'a pas eu à prendre en compte les hypothèses retenues par les dirigeants et leur traduction chiffrée.

Les comptes annuels et les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2004, arrêtés par le conseil d'administration, ont fait l'objet d'un audit par nos soins, selon les normes professionnelles applicables en France, et ont été certifiés sans réserve.

Les comptes annuels et les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2003, arrêtés par le conseil d'administration, ont fait l'objet d'un audit par nos soins, selon les normes professionnelles applicables en France, et ont été certifiés sans réserve.

Le rapport relatif aux comptes consolidés comporte l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le chapitre II Principes comptables et Méthodes d'évaluation et sur le chapitre V Comptes consolidés proforma au 31 décembre 2002 qui exposent l'incidence sur les comptes de :

- l'option pour le régime SIIC et la réévaluation libre de l'ensemble des immobilisations corporelles et financières au 1^{er} janvier 2003,
- l'application des dispositions transitoires 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.»

Le rapport relatif aux comptes annuels comporte l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, et conformément aux dispositions de l'article L. 232-6 du Code de commerce, nous attirons votre attention sur le chapitre II Principes comptables et

Méthodes d'évaluation et sur le chapitre V Comptes sociaux proforma au 31 décembre 2002 qui exposent l'incidence sur les comptes de :

- l'option pour le régime SIIC et la réévaluation libre de l'ensemble des immobilisations corporelles et financières au 1^{er} janvier 2003,
- l'application des dispositions transitoires 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.»

Les comptes annuels et les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2002, arrêtés par le conseil d'administration, ont fait l'objet d'un audit par nos soins, selon les normes professionnelles applicables en France, et ont été certifiés sans réserve.

Le rapport relatif aux comptes consolidés comporte l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le chapitre II Principes comptables et Méthodes d'évaluation et sur le chapitre V Comptes proforma – Tableaux de passage de l'annexe qui exposent l'incidence sur les comptes de la 1^{ère} application des méthodes préférentielles relatives aux coûts d'émission d'emprunts et aux contrats à long terme, ainsi que l'impact sur les capitaux propres de ces changements de méthode. »

Le rapport relatif aux comptes annuels comporte l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le chapitre II Principes comptables et Méthodes d'évaluation et sur le chapitre V Comptes proforma – Tableaux de passage de l'annexe qui exposent l'incidence sur les comptes de l'absorption de la société IMMOCCREDIT et de la 1^{ère} application de la méthode préférentielle relative aux coûts d'émission d'emprunts, ainsi que l'impact sur les capitaux propres de ce changement de méthode. »

Sur la base de ces diligences, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, présentées dans ce document de référence.

Fait à Neuilly-sur-Seine et à Paris, le 10 juin 2005

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIES

Laure SILVESTRE-SIAZ Sylvie BOURGUIGNON Rémi SAVOURNIN Jean-Jacques DEDOIT

Informations complémentaires:

Le présent Document de Référence inclut :

- *le rapport général et le rapport sur les comptes consolidés au 31 décembre 2004 des commissaires aux comptes comportant respectivement en pages 97, 100 et 101 la justification des appréciations établies en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce.*
- *le rapport des commissaires aux comptes en page 124, établi en application du dernier alinéa L.225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration d'Affine décrivant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.*

1.5 Politique d'information

Responsable de l'information financière : M. Olivier Lainé, Directeur financier.

Téléphone : 01 44 90 43 35

Mail : olivier.laine@affine.fr

Site internet : www.affine.fr

Calendrier des publications d'Affine :

Evénement	Date d'arrêté	Date de publication
Résultats annuels	31/12/2003	30/03/2004
Situation du 1 ^{er} trimestre 2004		24/05/2004
Assemblée générale ordinaire		25/05/2004
Situation du 2 ^{ème} trimestre 2004		13/09/2004
Résultats semestriels	30/06/2004	27/09/2004
Situation du 3 ^{ème} trimestre 2004		24/11/2004
Situation du 4 ^{ème} trimestre 2004		9 et 16/03/2005
Résultats annuels	31/12/2004	23/03/2005
Assemblée générale ordinaire		28/04/2005
Situation du 1 ^{er} trimestre 2005		20/05/2005

2 EMISSION / ADMISSION DE VALEURS MOBILIERES

SANS OBJET

3 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL

3.1 Renseignements concernant la société

3.1.1 Dénomination sociale : AFFINE

3.1.2 Siège social : 4, square Edouard VII - 75009 Paris

3.1.3 Forme juridique : société anonyme à conseil d'administration

3.1.4 Date de constitution : janvier 1971 (ex Immobail)

3.1.5 Objet social (Article 2 des statuts)

La société a pour objet l'acquisition, la vente, la location, pure et simple ou par voie de crédit-bail, d'immeubles, ainsi que la participation à toutes sociétés financières, immobilières, industrielles ou commerciales.

A cet effet, elle pourra procéder à :

la gestion de ces sociétés,

la réception des dépôts, sous quelque forme que ce soit, dans les limites et conditions définies pour les sociétés financières,

la réalisation de toutes opérations concernant directement ou indirectement la gestion de portefeuilles de valeurs mobilières, l'acquisition, la cession de celles-ci, ainsi que toutes opérations y étant relatives,

en France et dans tous les pays, la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés ou entreprises, françaises ou étrangères, la gestion de leur portefeuille, la constitution de toutes sociétés, le placement de fonds disponibles, le financement des affaires dans lesquelles elle est intéressée,

l'assistance technique et financière aux entreprises dans lesquelles la société détient une participation, toutes études ou prestations de service,

l'acquisition de biens immobiliers, leur utilisation pour ses besoins ou pour la location ainsi que la vente et la location de fonds de commerce et d'immeubles, l'expertise immobilière, la gérance d'immeubles, la construction d'édifices, la promotion immobilière, la réhabilitation, l'entretien ou le nettoyage de bâtiment et de locaux.

et, de manière générale, procéder à la réalisation de toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à son objet tel qu'il est défini ci-dessus, dans les limites fixées par la législation et la réglementation applicables aux sociétés financières.

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

3.1.6 Registre du Commerce et des Sociétés : 712 048 735 RCS Paris

3.1.7 Numéro et dénomination du secteur d'activité (classification FTSE)

Groupe économique : 80 Sociétés financières

Secteur : 86 Immobilier

Sous-secteur : 862 Participation et promotion immobilière

3.1.8 Lieu où peuvent être consultés les documents juridiques relatifs à la société : au siège social de la société, 4, square Edouard VII 75009 Paris

3.1.9 Exercice social : d'une durée de douze mois, il commence le 1^{er} janvier et s'achève le 31 décembre

3.1.10 Répartition statutaire des bénéfices (articles 9 et 36 des statuts)

Article 9 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS, alinéa 1

Chaque action donne droit dans les bénéfices et dans l'actif social à une part proportionnelle au nombre des actions émises, et notamment au règlement de la même somme nette, pour toute répartition ou tout remboursement fait en cours de Société ou lors de la liquidation. En conséquence, toutes mesures devront être prises pour que chaque action bénéficie, comme toutes les autres, de toutes exonérations fiscales ou de toute prise en charge par la Société d'impositions auxquelles les répartitions ou remboursements susvisés pourraient donner lieu.

Article 36 – BENEFICES

Les produits nets de chaque exercice, déduction faite des frais généraux et de toutes autres charges de la Société, notamment de l'impôt sur les bénéfices éventuellement dû ainsi que tous amortissements et provisions, constituent le bénéfice (ou la perte) de l'exercice.

Sur le bénéfice de chaque exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est tout d'abord prélevé cinq pour cent (5 %) pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint une somme égale au dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de cette fraction. Il est ensuite prélevé les sommes affectées à la dotation aux réserves statutaires.

Le solde, augmenté le cas échéant des reports bénéficiaires, constitue le bénéfice distribuable de l'exercice dont l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle décide l'affectation. A ce titre, elle peut, en totalité ou partiellement l'affecter à la dotation de toutes réserves générales ou spéciales, le reporter à nouveau ou le répartir aux actionnaires.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, inscrites au bilan à un compte spécial.

En tous les cas, il sera distribué aux actionnaires, au prorata du montant nominal de leurs actions effectivement libérées six mois au moins avant la clôture de l'exercice et non amorties, un dividende global au moins égal à quatre-vingt-cinq pour cent (85 %) du bénéfice net retiré des opérations exonérées et déterminé comme en matière d'impôt sur les sociétés.

Toutefois, si le montant des sommes à distribuer était inférieur à un pour cent (1 %) du capital social, l'Assemblée Générale pourrait en décider le report à nouveau.

En outre, sur décision de l'Assemblée Générale, les actionnaires pourront choisir entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions.

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

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

Le Conseil d'administration est autorisé à verser aux actionnaires en cours d'exercice, un ou plusieurs acomptes sur le dividende qui sera décidé par l'assemblée générale, conformément aux dispositions légales ou réglementaires en vigueur.

3.1.11 Assemblées générales - Droit de vote double (article 29 des statuts)

Article 29 – EXERCICE DU DROIT DE VOTE AUX ASSEMBLEES GENERALES

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

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

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

Le droit de vote double cessera de plein droit pour toute action convertie au porteur ou transférée en propriété. Néanmoins n'interrompt pas le délai ci-dessus fixé, ou conserve le droit acquis, tout transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible.

Le droit de vote attaché aux actions indivises, aux actions soumises à un usufruit ou encore aux actions remises en gage est exercé conformément aux stipulations de l'article 8 ci-dessus.

Les actionnaires pourront participer et voter à toute assemblée par visioconférence ou tout moyen électronique de télécommunication permettant leur identification dans les conditions légales et réglementaires, à l'exception de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes annuels.

Le vote a lieu et les suffrages sont exprimés selon la décision qui est prise à cet égard par le bureau de l'Assemblée :

- soit par mains levées ;
- soit par assis et levés ;
- soit par appel nominal.

Toutefois le scrutin secret peut être réclamé :

- soit par le Conseil d'administration ;
- soit par les actionnaires représentant au moins le quart du capital et à la condition qu'ils en aient fait la demande écrite aux auteurs de la convocation trois jours francs au moins avant la réunion de l'Assemblée

3.1.12 Déclaration de franchissement de seuils : Article 9, alinéa 7 et suivant des statuts

Article 9 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS, alinéa 7 et suivants

Toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui viendrait à posséder, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L 233-3 du code des sociétés, un nombre d'actions ou de droits de vote représentant deux (2) pour cent du capital ou des droits de vote de la société, devra notifier à la société le nombre total d'actions ou de droits de vote qu'elle possède par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au siège social dans un délai de 15 jours à compter du franchissement de ce seuil.

Cette obligation d'information s'applique dans les mêmes conditions que celles prévues à l'alinéa précédent chaque fois que la fraction du capital ou des droits de vote détenue devient inférieure au seuil prévu à l'alinéa ci-dessus.

En cas de non-respect de ces dispositions, les actions ou les certificats de droit de vote excédant le seuil donnant lieu à déclaration seront privés de droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, si cette privation est demandée par un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble ou séparément 2 % au moins du capital ou des droits de vote de la société.

3.1.13 Titres au porteur identifiables (article 7 des statuts)

Article 7 – FORME ET TRANSMISSION DES ACTIONS

1 - FORME

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

Les actions partiellement libérées ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

Les actions sont inscrites en compte individuel d'actionnaires, soit chez l'émetteur ou son mandataire pour les actions nominatives, soit chez des intermédiaires financiers pour les actions au porteur.

La société est en droit de demander, à tout moment, et à ses frais, à l'organisme chargé de la compensation des titres agréé par décret, le nom, ou s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres de la société conférant immédiatement ou à terme le

droit de vote dans ses assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux.

La conversion des actions du nominatif au porteur et réciproquement s'opère conformément à la législation en vigueur.

2 - TRANSMISSION

La propriété des actions délivrées sous la forme nominative résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires sur les registres spéciaux tenus à cet effet au siège social.

La cession de ces actions ne peut s'opérer, à l'égard des tiers et de la Société, que par une déclaration de transfert signée du cédant ou de son mandataire et mentionnée sur les registres que la Société tient à cet effet.

Si les actions ne sont pas entièrement libérées, la déclaration de transfert doit être signée, en outre par le cessionnaire.

La Société peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un Officier public ou le Maire de leur domicile, sous réserve des exceptions pouvant résulter de dispositions légales.

La transmission des actions à titre gratuit, ou en suite de décès, ne s'opère également que par un transfert mentionné sur le registre des transferts sur justification de la mutation dans les conditions légales.

Les frais de transfert sont à la charge des actionnaires.

Les actions non libérées des versements exigibles ne sont pas admises aux transferts.

Les actions d'apport sont négociables soit après immatriculation de la Société au Registre du Commerce en cas d'apport lors de la constitution de la Société, soit dès la réalisation de l'augmentation de capital en cas d'apport au cours de la vie sociale.

La transmission à titre onéreux ou gratuit des actions au porteur se fait par simple tradition.

3.1.14 Rachat par la société de ses propres actions

Un programme de rachat d'actions qui s'inscrit dans le cadre des dispositions prévues par les articles L.225-209 à L.225-212 du Code de commerce et le Règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003 a été approuvé par les Assemblées générales ordinaire (septième résolution) et extraordinaire (quatrième résolution) des actionnaires du 28 avril 2005 :

Assemblée générale ordinaire

Septième résolution (Autorisation donnée au Conseil d'administration pour opérer sur les actions de la société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise le Conseil d'administration, pour une durée de 18 mois, à faire acheter par la société ses propres actions, conformément aux dispositions des articles L 225-209 et suivants du Code de commerce.

Les acquisitions pourront être effectuées 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, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale extraordinaire à tenir ce jour, de la 4^{ème} résolution qui lui est présentée.

Les achats et les ventes d'actions effectués en vertu de cette autorisation seront exécutés dans les limites suivantes :

- le nombre de titres pouvant être acquis ne pourra être supérieur à 10 % du capital de la société soit 232 775 actions, le prix d'achat ne devra pas excéder 100 euros par action ;
- le montant maximum des fonds destinés à la réalisation de ce programme de rachat d'actions sera de 20 000 000 euros ;

- le nombre maximum de titres pouvant être acquis, ainsi que le prix maximum d'achat devront être ajustés, en cas d'attribution d'actions gratuites ou de division des actions composant le capital de la société, en fonction du nombre d'actions existant avant et après ces opérations.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'administration appréciera, y compris en période d'offre publique dans la limite de la réglementation boursière.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation pour passer tous ordres en bourse, conclure tous accords, effectuer toutes formalités et déclarations et, plus généralement, faire tout ce qui est nécessaire pour réaliser les opérations effectuées en application de la présente résolution.

Cette autorisation annule et remplace celle consentie par l'Assemblée générale ordinaire du 25 mai 2004, sous réserve de l'obtention du visa de l'AMF sur le programme de rachat d'action, objet de la présente résolution.

Assemblée générale extraordinaire

Quatrième résolution (Autorisation donnée au Conseil d'administration en vue de réduire le capital)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi et pour une durée de vingt-quatre mois à annuler, en une ou plusieurs fois, les actions de la société acquises au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la 7^{ème} résolution de l'assemblée générale ordinaire, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois et à réduire corrélativement le capital social.

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration du 3 mai 2005 a décidé le lancement effectif du programme de rachat d'actions et l'AMF a apposé le visa numéro 05-463 en date du 26 mai 2005 sur la note d'information émise à cette occasion.

3.1.15 Capital autorisé non émis : Néant

3.1.16 Autres titres donnant accès au capital : Néant

3.1.17 Capital potentiel (options de souscription d'actions) : émission d'ORA

Affine a procédé en octobre 2003 à une émission d'Obligations Remboursables en Actions (ORA) sur une durée de 20 ans pour un montant de 20 M€ souscrite à plus de 98 % par Forum European Realty Income L.P. pour le compte de Teachers Insurance and Annuity Association of America. Les modalités détaillées sont décrites dans la note d'opération visée par la Commission des Opérations de Bourse (visa n° 03-790 du 9 septembre 2003). Les principales caractéristiques de cette émission sont les suivantes :

Emission d'ORA

- Nombre d'ORA émises 2 000
- Prix unitaire d'émission 10 000 €
- Montant brut de l'émission 20 M€
- Date de jouissance 15 octobre 2003
- Durée 20 ans
- Base de calcul du coupon dividende
- Parité initiale de remboursement 200 actions
- Amortissement normal 20 ans
- Amortissement anticipé au gré de l'émetteur
 - conversion à tout moment à compter de la fin de la cinquième année
 - remboursement en numéraire à compter du 15 octobre 2013
- Amortissement anticipé au gré du porteur
 - conversion à tout moment à compter de la fin de la dixième année

3.1.18 Evolution du capital au cours des cinq dernières années

En €

Dates	Opérations d'augmentation de capital	Capital social avant l'opération	Primes d'émission ou d'apport	Nombre de titres créés	Capital social après l'opération	Nombre d'actions
01/01/1999					31 170 183	2 044 630
28/07/2000	Fusion avec Sovabail	31 170 183	22 073 310	89 354	35 000 000	2 133 984
22/05/2001	Apport de titres Concerto Développement	37 271 653	3 979 168	138 507	37 271 653	2 272 491
22/05/2001	Incorporations de réserves « plus-values à long terme » pour 2 728 346,70 euros	37 271 653			40 000 000	2 272 491
10/09/2003	Apport à Affine des titres Imaffine détenus par Prédica et BNP Immobilier	40 000 000	1 149 259	31 846	40 600 000	2 304 337
15/06/2004	Paiement d'une partie du dividende en actions	40 600 000	945 804,94	23 422	41 012 671,06	2 327 759
26/05/2005	Paiement d'une partie du dividende en actions	41 012 671,06	1 251 688,73	19 702	41 359 799,63	2 347 461

3.2 Répartition du capital et des droits de vote

3.2.1 Répartition actuelle du capital et des droits de vote

A la date du présent document de référence, le montant du capital social est de 41 359 799,63 €, divisé en 2 347 461 actions ordinaires sans mention de valeur nominale, de même catégorie, entièrement libérées.

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sauf dans les cas où la forme nominative est imposée par la législation en vigueur.

Le tableau suivant donne les actionnaires connus de la société, suivant les actions inscrites au nominatif et les déclarations de franchissement de seuil significatives à la société.

Répartition de l'actionnariat au 7 juin 2005
(sans changement significatif depuis cette date)

	ACTIONS		DROITS DE VOTE	
	Nombre	%	Nombre	%
Holdaffine (*)	1 395 885	59,46	2 791 770	70,25
AXA Aedificandi	137 359	5,85	274 718	6,91
Dirigeants et Administrateurs	28 161	1,20	56 317	1,42
Autocontrôle	5 000	0,21	0	0,00
Autres nominatifs	73 640	3,14	145 414	3,66
Teneur de marché	1 599	0,07	0	0,00
Autres porteurs	705 817	30,07	705 817	17,76
TOTAL	2 347 461	100,00	3 974 036	100,00

A la connaissance de la société, il n'existe pas d'actionnaires autres que ceux mentionnés ci-dessus détenant directement, indirectement ou de concert plus du seuil statutaire de 2 % du capital ou des droits de vote.

(*) Holdaffine est une société holding non cotée dont l'activité principale est la détention du contrôle d'Affine, elle ne détient pas de participations dans d'autres sociétés concurrentes de celle-ci. Son actionnariat au 31 mars 2005 se répartit comme suit : dirigeants d'Affine, réunissant MAB-Finances, Alain Chaussard et Maryse Aulagnon (55,4 %), Fand I - groupe IRR - (26,0 %), K3 Europe - fonds privé américain - (14,0 %), Interfinance Capital Investment - fonds franco-portugais - (3,0 %) et divers (1,6 %). MAB-Finances, contrôlée par Maryse Aulagnon, est la compagnie financière du groupe Affine par décision de la Commission Bancaire du 2 mars 2002. Un accord entre les actionnaires d'Holdaffine précise les modalités d'application de la clause de préemption statutaire et la sortie conjointe en cas de cession par l'actionnaire majoritaire.

Pacte d'actionnaires

A la connaissance de la société, il n'existe pas de pacte d'actionnaires en vigueur. D'autre part, le seul pacte passé entre Affine et ses filiales concerne Concerto Développement. Ce pacte ne contient aucune clause particulière propre à faire perdre à Affine le contrôle de cette société.

Nantissement sur les actions de la Société : Néant

Sûretés conférées sur les actifs de la société :

Dans le cadre de sa politique de refinancement, le groupe a consenti des sûretés réelles sous forme d'hypothèques, en garantie de dettes, à hauteur d'un montant égal au 31 décembre 2004 à 231,1 M€ ; la valeur de remplacement des actifs donnés en garantie s'élevait à cette même date à 352,9 M€.

Hypothèques	Durée d'échéance résiduelle	Montant d'actif nanti en k€ (a)	Total du poste de bilan en k€ (b)	% correspondant (a)/(b)
s/immo.incorporelle	-	0	9	0,00%
s/immo.corporelle		231 061	480 302	48,11 %
dont d'exploitation	-	0	175	0,00%
dont crédit-bail	entre 5 et 10 ans	62 056	184 719	33,59 %
dont location simple	entre 9 et 20 ans	169 006	295 408	57,21 %
s/immo.financière	-	0	15 316	0,00%
Total		231 061	495 627	46,62 %

3.2.2 Modifications intervenues dans la répartition du capital au cours des trois dernières années

Les principales modifications intervenues dans la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois dernières années et jusqu'au 7 juin 2005 sont les suivantes :

	20-mai-02		14-mai-03		29-juil-03		7-juin-2005	
	capital	voix	capital	voix	capital	voix	capital	voix
Holdaffine	61,6%	73,6%	61,6%	76,2%	61,6%	70,6%	59,5%	70,3%
JER Finance	5,2%	4,5%						
AXA Aedificandi	6,0%	3,6%	6,0%	3,7%	6,0%	6,7%	5,9%	6,9%
Nexity	3,3%	4,0%						

3.3 Statistiques sur le marché de l'action

Les actions Affine sont cotées sur l'Eurolist d'Euronext Paris sous le codeISIN FR0000036105. Elles font partie de l'indice SBF 250 (Small 90) et sont admises au segment Next Prime.

	Cours extrêmes		Cours moyen de clôture En euros	Volume moyen quotidien (en nombre de titres)	Volume moyen quotidien (en capitaux) K€
	Plus Haut En euros	Plus Bas En euros			
Janvier 2003	39,95	36,00	39,21	3854	139,67
Février 2003	39,20	38,01	39,11	167	6,49
Mars 2003	39,75	38,00	39,01	2404	93,58
Avril 2003	47,99	39,50	42,84	869	37,50
Mai 2003	44,00	39,40	43,21	4221	163,50
Juin 2003	46,00	42,00	43,70	274	12,06
Juillet 2003	46,10	42,00	44,73	1135	49,92
Août 2003	52,40	44,50	47,75	1036	49,42
Septembre 2003	48,00	45,60	47,00	897	42,18
Octobre 2003	50,45	46,00	48,46	852	41,48
Novembre 2003	51,90	49,80	50,56	3504	176,84
Décembre 2003	51,95	40,00	49,05	880	42,24

	Cours extrêmes		Cours moyen de clôture En euros	Volume moyen quotidien (en nombre de titres)	Volume moyen quotidien (en capitaux) K€
	Plus Haut En euros	Plus Bas En euros			
Janvier 2004	54,50	46,65	51,04	2013	100,31
Février 2004	56,10	52,35	54,61	513	28,02
Mars 2004	60,60	54,60	56,45	547	30,83
Avril 2004	65,60	58,00	61,35	822	50,92
Mai 2004	65,90	59,20	61,95	600	37,18
Juin 2004	65,10	60,90	62,57	690	43,18
Juillet 2004	65,40	63,00	64,33	458	29,22
Août 2004	65,40	61,50	64,16	303	19,31
Septembre 2004	66,00	62,20	64,05	850	54,04
Octobre 2004	69,25	64,80	67,44	1040	69,99
Novembre 2004	68,50	64,45	66,80	1624	108,18
Décembre 2004	71,65	67,55	70,09	561	39,36
Janvier 2005	70,45	67,50	69,22	1462	100,25
Février 2005	71,90	68,75	70,32	765	53,76
Mars 2005	81,75	74,00	78,73	1933	152,20
Avril 2005	86,50	81,00	84,08	1434	120,58
Mai 2005	83,85	80,10	82,52	1 767	146,17

Source : Euronext Paris

Sur la base du cours de clôture à la date du 7 juin 2005, la capitalisation boursière de la société dépasse 198 MEuros.

3.4 Dividendes

Exercice	Net par action	Avoir fiscal ou abattement	Revenu brut par action
2000	4,12	0,00	4,12
2001	2,60	0,20 ou 0,06	2,80 ou 2,66
2002	3,33	0,00	3,33
2003	3,66	0,00	3,66
2004	4,00	0,00	4,00

L'absence d'avoir fiscal ou d'abattement pour les années 2000, 2002, 2003 et 2004 est due au fait que les résultats distribués sont issus des secteurs bénéficiant d'une exonération au titre de l'impôt sur les sociétés (ex SICOMI et SIIC) ne donnant pas droit à l'avoir fiscal ou à l'abattement.

Pour l'exercice 2004, sur proposition du conseil d'administration, l'assemblée générale a décidé d'offrir à chaque actionnaire le choix entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions créées avec jouissance du 1^{er} janvier 2005 ; elle a fixé le prix d'émission à 81,15 euros par action.

Les dividendes se prescrivent par cinq ans à compter de leur mise en paiement.
Les dividendes non touchés sont reversés à la recette des impôts.

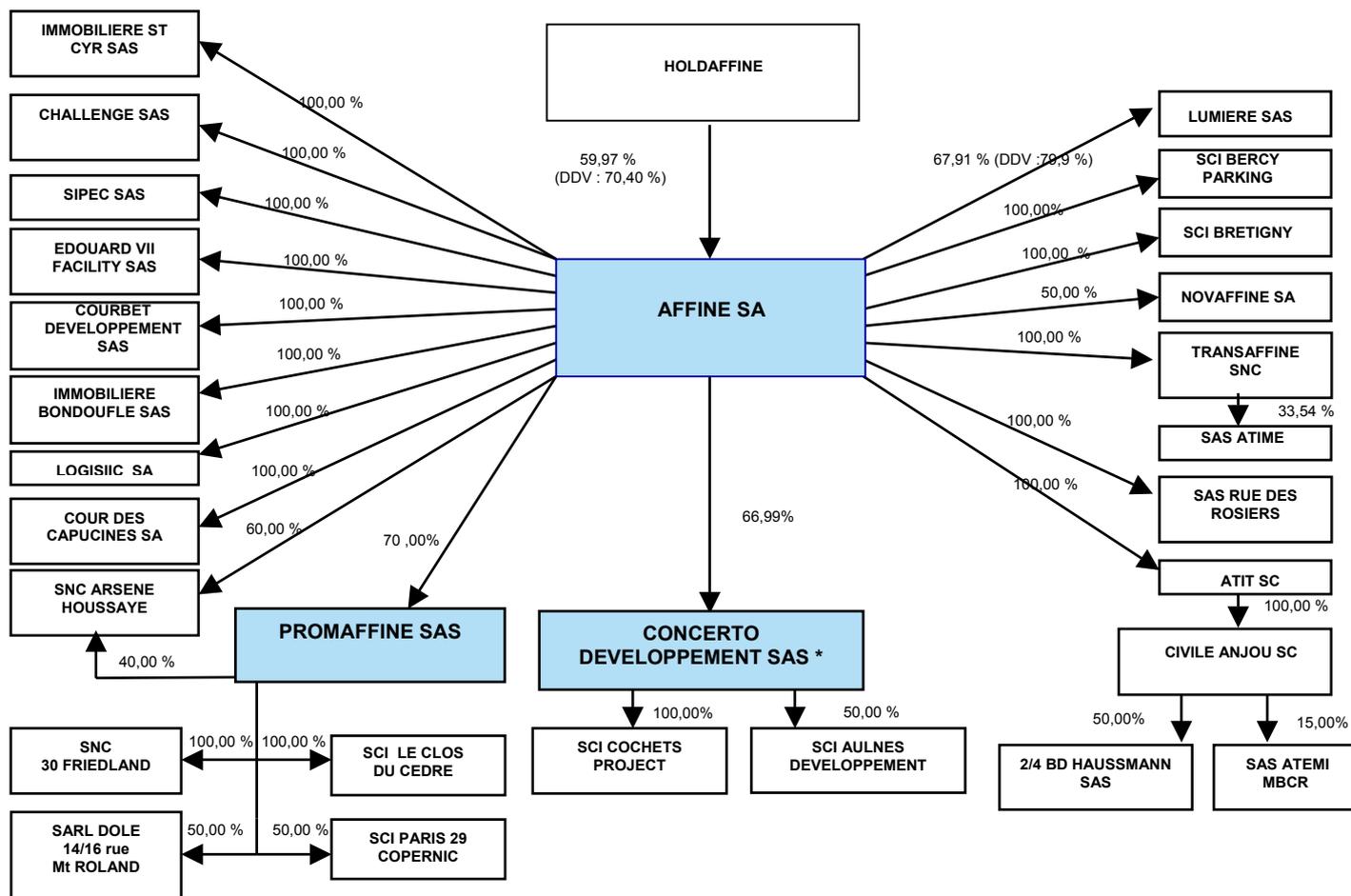
4 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITE DU GROUPE

4.1 Présentation de la société et du groupe

4.1.1 Historique de la société et du groupe

Dates	Evolution du groupe
1990	Création d'Affine avec un tour de table d'institutionnels.
1992	Acquisition de Sovabail et Somica (rebaptisée Imaffine).
1996 - 1998	Absorption d'Affine par Sovabail et reconstitution de l'actionariat.
septembre 1999	Lancement d'une OPA de Sovabail sur la Société Financière Immobilier, ex-Sicomi, cotée au premier marché de la bourse de Paris.
juillet 2000	Absorption de Sovabail par Immobilier, qui reprend le nom "Affine".
février 2001	Prise de contrôle du groupe Concerto Développement.
Septembre 2002	Absorption d'Immocrédit par Affine
Septembre 2003	Notification de l'option pour le régime SIIC avec effet au 1 ^{er} janvier 2003
Janvier 2004	Absorption d'Immobercy par Affine
Septembre 2004	Cession d'Imaffine à Altaréa et octroi à Affine de BSA à hauteur de 4,2 % du capital d'Altaréa

4.1.2 Organigramme du Groupe au 28 avril 2005



* dissolution de la société Cepco par confusion de patrimoine avec Concerto Développement qui a pris effet le 16 avril 2005

NB : seules les sociétés Affine, Promaffine, Concerto Développement, Cepco et Sipec emploient du personnel ; les autres sociétés sont destinées à accueillir des actifs ou des opérations spécifiques

Affine constitue la plus importante société opérationnelle du groupe puisqu'elle est titulaire de la totalité des contrats de crédit-bail et de la propriété de la grande majorité du patrimoine locatif (voir 4.2.2). L'activité des autres filiales opérationnelles est précisée au 4.2.3

4.1.3 Chiffres-clés du groupe Affine *

En M€	2002	2003	2004
Patrimoine			
Valeur d'expertise hors droits	210	239	318
Valeur d'expertise droit inclus	222	250	330
Valeur comptable des immeubles correspondant	137	231	294
Engagements de crédit-bail			
Bruts	468	441	423
Nets	214	201	175
Produit net bancaire consolidé	24,9	22,9	24,2
Location	16,2	16,8	20,0
Crédit-bail	18,9	13,8	13,2
Opérations Immobilières	4,4	2,6	4,5
Intérêts, dividendes et divers	(14,6)	(10,3)	(13,5)
Résultat courant avant impôt	15,1	13,5	14,7
Résultat net	12,3	9,8	12,3
dont part du groupe	11,8	10,3	11,8
Total de bilan	466,5	542,3	546,6
dont			
Location	146,4	232,4	295,4
Crédit bail	232,0	218,8	184,7
Dettes financières	315,5	327,4	331,0
Fonds propres hors écart d'acquisition	89,2	165,7	166,0
Effectif moyen pondéré	59	56	54

* comptes consolidés publiés

4.1.4 L'adoption pour le régime SIIC

Le régime SIIC, codifié à l'article 208C du code général des impôts et pour lequel Affine a opté en 2003 à effet du 1^{er} janvier, permet d'exonérer d'impôt sur les sociétés les bénéfices (y compris les plus-values de cession) résultant de l'activité de foncière ; il entraîne l'imposition immédiate des plus-values latentes au taux de 16,5 % (exit tax), payable sur quatre exercices, et l'obligation de distribuer 85 % des bénéfices issus des revenus locatifs (avant la fin de l'exercice suivant) et 50 % des plus-values de cession (avant la fin du deuxième exercice suivant).

La société a choisi à cette occasion de réévaluer son bilan. Le montant de l'écart de réévaluation de l'immobilier locatif au 1^{er} janvier 2003 s'établissait à 72 692 K€. Compte tenu des corrections de valeurs apportées sur ces immeubles jusqu'au 31 décembre 2004, cet écart de réévaluation, avant exit tax, s'établit désormais à 65 233 K€ et son impact net dans les capitaux propres consolidés est de 50 312 K€ au 31 décembre 2004.

4.1.5 L'actif net réévalué (ANR)

L'actif net réévalué (valeur de remplacement) est établi à partir des capitaux propres comptables consolidés part du groupe (hors écarts d'acquisition) auxquels sont ajoutées les plus-values latentes sur le patrimoine. Ces plus-values latentes résultent de la différence entre les valeurs de marché données par des experts immobiliers (y inclus les droits d'enregistrement à hauteur de 6 % en valeur de liquidation) et les valeurs comptables des immeubles correspondants.

Les expertises immobilières effectuées pour la détermination du patrimoine locatif et de l'ANR ont tenu compte des recommandations émises par le groupe de travail de la commission présidée par G. Barthès de Ruyter sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel public à l'épargne.

L'ANR est calculé en valeur de remplacement et en valeur de liquidation.

(en M€)	31/12/2003	30/06/2004	31/12/2004
Fonds propres consolidés part du groupe	163,0	160,4	165,3
Valeur d'expertise hors droits d'enregistrement	238,7	283,8	317,8
Valeur nette comptable des immeubles	231,2	270,2	293,5
ANR de liquidation	170,5	174,0	189,6
Valeur de reconstitution du patrimoine	250,1	295,6	329,8
Valeur nette comptable des immeubles	231,2	270,2	293,5
ANR de remplacement	181,9	185,8	201,6

4.2 Les secteurs d'activité du Groupe Affine

4.2.1 Un métier : l'immobilier d'entreprise

Le groupe Affine est un des principaux acteurs indépendants de l'immobilier d'entreprise en France. Son positionnement allie la diversité de son offre à la complémentarité de ses métiers : le groupe est présent dans la location patrimoniale, le crédit-bail, l'ingénierie logistique et la promotion.

Les activités de location et de crédit-bail sont exercées par la société mère, Affine, qui a le double statut de foncière cotée (SIIC) et d'établissement de crédit. Les activités d'ingénierie et de promotion sont assurées par les filiales spécialisées, Concerto Développement et Promaffine.

Affine est essentiellement un investisseur dans le domaine de l'immobilier d'entreprise. Elle intervient d'abord comme foncière et détient en patrimoine 84 actifs pour une surface totale de 350 000 m² (à fin 2004). Elle est également crédit-bailleur et finance en crédit-bail immobilier plus de 250 bâtiments, en se concentrant sur les opérations à forte valeur ajoutée. Elle intervient ponctuellement dans l'immobilier résidentiel et dans les pays de la zone euro.

La croissance repose sur la sélectivité des investissements, la diversification des revenus, l'optimisation des moyens de financement et la couverture sur la combinaison du développement interne et de la croissance externe (acquisition de sociétés, rachat de portefeuilles).

La valorisation du patrimoine passe par une gestion rigoureuse du portefeuille existant et une politique active d'arbitrages, notamment par un désengagement systématique des indivisions ainsi que des immeubles arrivés à maturité.

4.2.2 Patrimoine au 31 décembre 2004

Dans l'objectif d'optimiser le rendement de son portefeuille et de diversifier ses risques, Affine a choisi de répartir son activité de manière à peu près égale :

- * géographiquement, entre la région parisienne et les autres régions ;
 - * par nature d'actifs, entre bureaux, plates-formes logistiques et surfaces commerciales ou hôtels ;
- et en évitant une concentration de ses engagements sur un client ou un secteur économique.

Grâce à cette stratégie, le portefeuille d'actifs (location et crédit-bail) d'Affine présente une rentabilité élevée (entre 8,5 % et 9,5 %) et une grande sécurité, conformes à la vocation d'investisseur à moyen et long terme de la société.

Les pourcentages sont calculés :

- * pour la location, sur la valeur de marché des immeubles
- * pour le crédit-bail, sur la valeur d'investissement d'origine

Répartition des actifs par activité

Catégories d'actifs	Location	Crédit-bail
Entrepôts	29 %	30 %
Bureaux	62 %	23 %
Hôtels, Cliniques et Résidentiel	7 %	24 %
Surfaces commerciales	2 %	23 %

Répartition des actifs par zone géographique

Catégories d'actifs	Location	Crédit-bail
Paris	16 %	5 %
Région parisienne	54 %	39 %
Autres régions	30 %	56 %

4.2.3 L'activité des filiales

La contribution de la société mère, Affine, dans l'activité du groupe est largement prépondérante puisque son chiffre d'affaires 2004 participe à hauteur de 91 % du chiffre d'affaires consolidé et que son total de bilan au 31 décembre 2004 (511 M€) représente 94 % du total de bilan consolidé (547 M€).

L'activité des principales filiales est décrite ci-après :

Concerto Développement

Le groupe Concerto est spécialisé dans la conception et la maîtrise d'ouvrage déléguée d'opérations d'aménagement et de construction de zones logistiques et d'entrepôts de nouvelle génération pour le compte des grands groupes de la logistique, de la distribution et de l'industrie.

Il se trouve au carrefour des métiers de l'immobilier logistique et de la finance : recherche foncière, conception de plates-formes, aménagement et promotion, construction, financement, recherche d'investisseurs et services connexes. Les opérations sont commercialisées ou cédées avant leur lancement.

Affine contrôle 67 % de Concerto Développement, le solde du capital étant détenu par les dirigeants et anciens dirigeants. Ceux-ci bénéficiant d'une promesse d'achat, payable en titres Affine, et exerçable entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 décembre 2006, d'une valeur de 5 fois la moyenne des résultats nets de Concerto des 2 années écoulées et du résultat net prévisionnel de l'année en cours (Affine étant valorisée sur la base de l'ANR diminué de 10 %)

Le chiffre d'affaires consolidé de Concerto Développement et de ses filiales s'est élevé à 26,2 M€, en progression de près de 30 % par rapport à l'année précédente. Le bénéfice net du sous-groupe s'élève à 1,8 M€, contre une perte de 1,4 M€ en 2003. Sa contribution au résultat consolidé part du groupe est négative de 135 K€, en raison de l'amortissement de l'écart d'acquisition.

Toutes les conventions entre Affine et ses filiales sont mentionnées dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes

Promaffine

Promaffine exerce deux métiers : d'une part le conseil en stratégie immobilière, d'autre part la réalisation d'opérations de maîtrise d'ouvrage déléguée pour compte de tiers ou d'Affine. Elle effectue également ponctuellement des opérations de promotion en propre, dont la commercialisation est assurée avant leur lancement.

Elle est détenue à hauteur de 70 % par Affine et de 30 % par son dirigeant.

Il n'existe pas de pacte ou d'engagements réciproques pouvant modifier la répartition de l'actionariat. Elle exerce son activité soit directement soit par des filiales spécialisées par projet.

Promaffine et ses filiales ont enregistré en 2004 une légère perte de 47 K€ contre un bénéfice de 70 K€ en 2003. La contribution du sous-groupe au résultat consolidé part du groupe s'élève à 85 K€.

Imaffine

En vue de mettre en œuvre la stratégie définie par le Conseil d'Administration du 10 juin tendant à faire d'Imaffine une foncière cotée, Imaffine a vendu à Affine la totalité de ses participations à effet du 30 juin (à l'exception des titres de la SAS ATEMI-MBCR et de 2/4 HAUSSMANN cédés en août) et a présenté au CECEI une demande de retrait d'agrément en qualité d'établissement de crédit, accordée le 27 juillet.

Le 2 septembre, Affine a cédé à Altarea au prix de 38,08 € par action ses titres Imaffine (92,5 % du capital) dans le cadre d'un partenariat permettant de faire bénéficier Affine, du 1^{er} février 2005 au 31 janvier 2006 de Bons de souscription d'actions (BSA) à hauteur de 4,2 % environ du capital d'Altarea (cf note de fusion par absorption de Altarea par Imaffine, visa n°04-913 en date du 19 novembre 2004.

Le 27 mai 2005, Affine a exercé ses 300 000 bons de souscription donnant droit à 231 000 actions de la Société ALTAREA à un prix d'environ 61,34 euros par action, soit une souscription totale représentant 14 171 506,85 euros.

4.2.4 Marges opérationnelles consolidées par activité

en M€	2002	2003	2004
Location	16,2	16,8	20,0
Loyers	20,6	21,4	25,9
Amortissements	(6,3)	(6,4)	(8,5)
Charges nettes	(1,8)	(1,2)	(3,1)
Résultat de cessions	1,4	3,5	5,8
Provisions nettes	2,3	(0,5)	(0,1)
Crédit-bail	18,9	13,8	13,2
Loyers et assimilés	47,8	43,0	41,3
Amortissements et provisions	(29,3)	(27,7)	(28,1)
Divers	0,7	(0,5)	1,0
Résultat net de cessions	1,5	1,1	3,4
Variation de la réserve latente	(1,8)	(2,1)	(4,4)
Opérations immobilières	5,3	0,3	4,5
Produits	40,3	20,8	28,9
Charges	(35,0)	(20,5)	(24,4)

4.3 Le Marché immobilier d'exploitation

4.3.1 - Contexte économique

Aujourd'hui comprise entre 1,7 % et 2,2 % selon les experts, la croissance économique française serait légèrement plus faible en 2005 qu'en 2004 (+ 2,3 %). Les composants de ce ralentissement sont multiples (faible confiance des industriels quant à leurs perspectives d'activité, prix des matières premières en hausse, taux de chômage élevé...) même si certains moteurs demeurent (faiblesse des taux d'intérêt, environnement international porteur...).

Le comportement des acteurs sera encore emprunt de prudence, et pour certains, de pessimisme. Les entreprises, toujours confrontées à une concurrence accrue au niveau international, privilégieront la réduction des coûts de production et donc l'accroissement de la productivité à la défaveur de l'investissement, des créations d'emplois et des évolutions salariales. Ceci pèsera sur le moral des ménages et donc sur la consommation.

En 2006, la croissance économique française pourrait se raffermir. Les prévisions sont actuellement comprises entre 2 % et 2,5 %.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

➤ Un marché qui demeure actif

2,5 milliards d'euros d'engagements en immobilier d'entreprise ont été recensés en France au 1^{er} trimestre 2005. Ce niveau s'inscrit dans la moyenne trimestrielle des 5 dernières années, même s'il affiche un léger retrait par rapport au 1^{er} trimestre 2004 (2,8 Md€).

Le marché français demeure très attractif pour les investisseurs au sens large. La concurrence est vive pour les meilleurs produits qui restent rares. Ce manque de produits incite toujours les investisseurs à ouvrir leurs critères de prospection pour satisfaire leurs besoins d'engagement.

➤ Typologie des opérations : prudence et... ouverture

Pour la première fois depuis plusieurs années, les bureaux représentent moins de 80 % des engagements. Ils restent néanmoins le produit privilégié des investisseurs (72 % des engagements au 1^{er} trimestre), qui se portent en priorité sur des bureaux loués (75 % des bureaux acquis). Le reste des engagements se répartit entre les entrepôts et les locaux d'activités (16,5 %) et les surfaces commerciales (11,5 %). Le marché a notamment été dynamisé par quelques grosses opérations en logistique et en commerce.

La répartition géographique des engagements témoigne de la double nécessité des investisseurs d'opter pour des actifs sécurisés tout en élargissant leurs champs de recherche, face à la relative rareté de bons produits en Ile-de-France.

➤ Augmentation des ventes des promoteurs

Ce début d'année 2005 aura été marqué par une croissance des ventes des promoteurs, qui représentent 31 % des cessions (contre 14,5 % pour l'ensemble de l'année 2004). Si nous ajoutons les ventes des utilisateurs (9,5 %), l'afflux de nouveaux produits représente 40,5 % des cessions. Le marché demeure néanmoins majoritairement animé par les arbitrages entre investisseurs (59,5 %).

➤ Forte activité des acquéreurs nord-américains

Les Nord-Américains ont été très actifs début 2005, avec 37 % des engagements totaux. Il s'agit de fonds de pension et de fonds d'investissement, qui se sont en majorité engagés sur des bureaux, mais également sur des entrepôts de grande taille. Les Allemands, majoritairement des fonds ouverts, arrivent en seconde position avec 20 % des engagements et confirment leur présence sur le marché français. Avec 19,5 % des engagements, les acquéreurs français ont marqué un retrait temporaire ce trimestre (36,5 % en 2004).

➤ Stabilité des taux de rendement

Après un mouvement à la baisse en 2004, les taux de rendement "prime" se sont stabilisés au début de l'année 2005. Cette stabilité apparente masque une pression qui reste forte sur les produits de qualité situés dans les secteurs d'affaires traditionnels, les investisseurs accordant une prime à la localisation ou aux engagements longs dans un contexte de pénurie de bons produits.

- Perspectives 2005 : entre 11 et 13 Md€

Compte tenu de la masse des capitaux prêts à s'investir et de l'attractivité du marché français (maturité, liquidité, conditions de financement très favorables, diversité de la demande locative...), le marché de l'investissement devrait demeurer dynamique en 2005. La concurrence entre les investisseurs sur les meilleurs produits devrait rester forte et faire ainsi pression sur les taux de rendement net immédiats.

LE MARCHE DES BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE

- Demande exprimée : quelques "hésitations"

Après un début de trimestre très encourageant, dans la lignée de fin 2004, la demande exprimée a semblé s'ajuster légèrement courant mars 2005. Effet saisonnier (avril, mai : solde RTT...) ou résultat de la morosité ambiante (référendum, incertitudes économiques...), cet essoufflement porte surtout sur la demande des grandes entreprises. Les besoins de surfaces exprimés par les petites et moyennes sociétés demeurent significatifs, notamment dans Paris, ainsi qu'à l'Ouest et au Sud.

Généralement, les délais de transformation de la demande exprimée demeurent longs et les négociations tendues, quels que soient le créneau de surface et la localisation.

- Les transactions : un 1^{er} trimestre prometteur

Avec 334 600 m² loués ou acquis par des utilisateurs finaux, le 1^{er} trimestre 2005 dépasse de 7 % le volume commercialisé au 1^{er} trimestre 2004 (311 900 m²). Ainsi, même si les surfaces placées au 1^{er} trimestre 2005 sont nettement moins importantes que fin 2004 (604 600 m² au 4^{ème} trimestre 2004), les entreprises ont poursuivi leurs mouvements. Essentiellement motivées par des réductions de coûts et la rationalisation de leurs implantations, elles profitent actuellement de valeurs locatives redevenues attractives tout en restant prudentes et exigeantes. 34 % des transactions ont porté sur des locaux neufs ou restructurés.

La localisation des transactions au 1^{er} trimestre 2005 est assez classique, avec une préférence affirmée pour les secteurs d'affaires traditionnels de la région. Paris et surtout les Secteurs des Affaires de l'Ouest (La Défense comprise) représentent 68 % de la demande placée du trimestre. Le reste de la Première Périphérie semble encore marquer le pas en ce début d'année 2005, notamment en raison des trop rares grandes transactions.

Le 1^{er} trimestre 2005 aura été marqué par l'activité des petites et moyennes surfaces. Les transactions de moins de 1 000 m² représentent 34 % de la demande placée et se localisent notamment dans Paris (45 %). Les transactions comprises entre 1 000 m² et 5 000 m² totalisent 36 % de la demande placée et se situent principalement dans l'Ouest de l'Ile-de-France (41 %).

10 transactions de plus de 5 000 m² ont été enregistrées au cours des 3 premiers mois de l'année 2005, dont 3 de plus de 10 000 m². Elles totalisent 100 185 m², soit 30 % de la demande placée totale. 50 % de la demande placée de plus de 5 000 m² se localisent en Première Périphérie, notamment dans les Secteurs des Affaires de l'Ouest, et 31 % dans Paris intra-muros. Deux pré-commercialisations, représentant 48 % de la demande placée de plus de 5 000 m², ont été enregistrées au 1^{er} trimestre 2005 (SFR à Nanterre et l'OPAC à Paris).

- L'offre immédiate glisse sous la barre des 3 millions de m²

Le stock d'offres immédiates en Ile-de-France a enregistré une baisse de 3 % au cours du premier trimestre de l'année et s'élève à 2,9 millions de m², contre 3 millions au terme de 2004. L'offre immédiate poursuit sa lente décline (- 8,3 % en un an) amorcée depuis la fin du premier semestre de l'année dernière.

De ce fait, le taux de vacance connaît aussi un fléchissement mineur, s'établissant à 6,1 % en région parisienne.

Bien que la demande placée soit supérieure à celle enregistrée durant le premier trimestre 2004, son impact sur l'évolution du stock est resté modéré. Ce dernier s'est par ailleurs renouvelé suite aux libérations et livraisons de programmes intervenues au cours des trois premiers mois de l'année.

Le taux de vacance de Paris Centre Ouest est en très légère augmentation et atteint désormais 5,7 % (alors qu'il se plaçait à 5,6 % au terme de l'année dernière). A La Défense, bien que l'offre immédiate soit en légère hausse, le taux de vacance se situe désormais à 9 %, suite à une ré-évaluation du parc de bureaux (3 millions de m²). En revanche, l'offre immédiate des Secteurs des Affaires de l'Ouest continue de décroître, avec un taux de vacance de 8,7 % contre 11 % il y a un an. Les autres baisses les plus importantes du stock immédiat concernent la Deuxième Périphérie (- 10 %) et les Premières Périphéries Est et Sud (- 9 % et - 5 %).

➤ L'offre future stabilisée

L'offre certaine à moins d'un an s'élève toujours à 3,8 millions de m², ne connaissant aucune variation depuis le trimestre précédent.

L'offre future certaine et probable supérieure à 5 000 m² qui sera livrée entre le deuxième trimestre 2005 et 2008 s'élève à 3 278 000 m², soit une croissance d'à peine 2,7 % en trois mois et de 3,5 % en un an. Ces faibles progressions témoignent d'un contrôle certain de l'offre à venir. Le nombre de m², ainsi que la répartition entre les offres certaines et probables, restent constants depuis début 2004. La part des programmes certains demeure stable, aux alentours de 30 %. La moitié des livraisons annoncées sera livrée d'ici la fin de l'année, 40 % le seront en 2006.

Le total des offres probables s'élève à 2,2 millions de m². 20 % de ces immeubles devraient alimenter le marché en 2006 et 48 % en 2007. Le montant des m² probables qui seront livrés d'ici 2008 reste quasiment identique depuis plus d'un an. Un retard dans les livraisons n'est pas, par définition, à exclure. En effet, seulement 54 % de ces programmes sont considérés comme "prêts à démarrer", un chiffre en baisse par rapport au 4^{ème} trimestre 2004.

➤ Stabilisation des valeurs locatives faciales

Après une pression à la baisse en 2004, les valeurs faciales moyennes se sont globalement stabilisées au cours du 1^{er} trimestre 2005. Les loyers moyens pondérés franciliens s'établissent ainsi à 295 € HT HC / m² / an pour les immeubles neufs ou restructurés et à 210 € pour les immeubles de seconde main.

Les négociations entre les bailleurs et les utilisateurs demeurent orientées à la faveur de ces derniers. L'ampleur des avantages commerciaux consentis par les bailleurs demeure importante et pèse de manière significative sur les valeurs économiques.

➤ Poursuite de la baisse des valeurs "prime"

Depuis le début de l'année, la pression sur les valeurs "prime" s'est poursuivie dans la lignée de l'année 2004. Le loyer "prime" dans le Quartier Central des Affaires de Paris a diminué de 4 % en 3 mois, et celui de La Défense de 9 %. La relative abondance d'une offre de qualité dans les secteurs d'affaires traditionnels et les soucis de réduction des coûts immobiliers incitent les utilisateurs à faire pression sur les valeurs des meilleurs immeubles.

➤ Les perspectives : vers une reprise sans panache

La demande (exprimée et placée) devrait rester dynamique, notamment portée par les politiques de regroupement des grands groupes, la reprise des fusions-acquisitions, la modernisation des implantations du secteur public et les privatisations. L'ensemble de ces mouvements restera guidé par des soucis de rationalisation et d'économie, favorisé par un rapport qualité/prix dorénavant attractif dans la majorité des sites franciliens. La demande placée en 2005 devrait donc atteindre, et peut-être même dépasser, le niveau de 2004.

Malgré ces mouvements, le stock disponible de bureaux ne devrait pas connaître de baisse significative en 2005. La réduction des coûts restant de mise, les surfaces libérées à l'occasion des mouvements devraient rester supérieures, dans la plupart des cas, aux surfaces prises. Parallèlement, les livraisons devraient se ralentir peu à peu. Le stock immédiat pourrait donc rester voisin de 3 millions de m² pendant plusieurs trimestres.

L'offre future sera toujours mesurée et maîtrisée, les acteurs (promoteurs et investisseurs) faisant preuve de circonspection.

Le "balancier" se situant du côté des utilisateurs, les valeurs locatives moyennes devraient encore enregistrer une légère baisse courant 2005. Les entreprises restant très attentives à leurs coûts, les négociations demeureront difficiles et les avantages commerciaux consentis par les bailleurs significatifs tout au long de l'année.

2006 pourrait être l'année du retour d'une certaine tension sur les loyers franciliens. Cette reprise sera lente et passera par une nécessaire phase de "stabilité apparente" correspondant à la réduction progressive des avantages commerciaux et à la réapparition de la rareté de l'offre neuve. Elle ne sera pas homogène sur le territoire régional.

LE MARCHÉ DES RÉGIONS

➤ Les bureaux

Le contexte économique français s'est progressivement amélioré au cours de l'année 2004. Cependant la croissance économique n'étant pas génératrice d'emplois, les politiques adoptées par les entreprises, de restructuration et de rationalisation des coûts et des espaces occupés, ont été maintenues.

Le marché des bureaux en France se caractérise par une augmentation de l'offre. Elle s'élevait au 31/12/2004 à 1 410 000 m² dans les 15 principales métropoles régionales*, affichant ainsi une hausse de 10,5 % en un an (+ 25 % en 2003 et + 27 % en 2002). Malgré cela, la majorité des marchés régionaux connaît un manque d'offres adaptées aux besoins exprimés. Le nombre insuffisant de constructions de programmes de bureaux a d'ailleurs encouragé certains utilisateurs à s'orienter vers des projets de clés-en-main ou de comptes-propres.

En 2004, 1 105 000 m² ont été commercialisés dans les 15 principales métropoles régionales*. En dépit d'un climat économique en demi-teinte et grâce notamment au dynamisme des PME et PMI, la demande placée a progressé de 11 % par rapport à 2003.

Les valeurs locatives ont été orientées à la hausse en 2004, particulièrement dans les métropoles où la demande placée s'est concentrée sur des locaux neufs ou rénovés. Les locaux anciens, inadaptés aux exigences actuelles des utilisateurs, trouvent difficilement preneur et voient leurs loyers diminuer.

➤ Les entrepôts et locaux d'activités

L'année 2004 a été marquée par une stabilisation de l'activité des marchés des locaux d'activités et des entrepôts. Ces marchés disposent d'une offre immédiate légèrement croissante, (+ 6,5 % en 2004 contre + 9 % en 2003), mais trop souvent inadaptée aux nouvelles normes et insuffisante en locaux neufs. L'offre immédiatement disponible a atteint 2 618 000 m² dans les 15 principales métropoles régionales* fin 2004.

Pour faire face au nombre limité de programmes neufs et de fonciers disponibles, de plus en plus d'utilisateurs décident, lors d'un déménagement, de s'éloigner de leur site d'implantation originel pour s'installer dans des communes dotées d'un réel marché avec un stock d'offres de qualité.

Le niveau de la demande placée, qui s'élève à 2 396 000 m², a également progressé en 2004 (+ 11,5 % contre + 10 % en 2003). L'état qualitatif et quantitatif du stock d'offres a parfois freiné le dynamisme de certaines métropoles.

Les valeurs locatives ont globalement conservé leur niveau compte tenu de la relative faiblesse des transactions portant sur des locaux neufs. Les loyers ont été revus à la hausse dans les marchés où de nouveaux programmes ont été livrés.

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

LE MARCHÉ DES GRANDS ENTREPOTS EN FRANCE (> 10 000 M²)

➤ Une demande placée plus soutenue en régions qu'en Ile-de-France

124 000 m² ont été recensés en Ile-de-France au 1^{er} trimestre 2005. Il s'agit d'un trimestre légèrement inférieur à la moyenne trimestrielle des 5 dernières années (136 000 m²). Toutefois, si l'on étend les limites de l'Ile-de-France à la couronne des villes « à moins de 100 kilomètres de Paris », le volume de commercialisations augmente de 99 000 m². L'activité du marché des grands entrepôts en région parisienne "élargie" demeure donc très significative.

326 000 m² (hormis les 99 000 m² mentionnés ci-dessus) ont déjà été placés sur le marché des grands entrepôts en province au cours du 1^{er} trimestre. Les métropoles sont en concurrence les unes avec les autres, notamment parce que l'offre immobilière est de plus en plus standardisée (qualité et respect accru de l'environnement). Le volume de commercialisations en régions poursuit ainsi sa tendance haussière, notamment grâce aux clés-en-main.

La demande placée nationale s'élève donc à 550 000 m² au cours de ce 1^{er} trimestre.

➤ Un stock disponible globalement peu important

873 000 m² sont immédiatement disponibles au 31 mars 2005 en Ile-de-France. Le volume du stock immédiat est quasiment stable depuis juillet 2003. Le stock immédiat en Ile-de-France semble avoir atteint un palier.

Les acteurs restent malgré tout prudents et ont quasiment cessé de lancer de nouveaux produits. En Ile-de-France, seuls 20 000 m² sont lancés "en blanc". Les projets de construction de plates-formes logistiques s'élèvent à 869 000 m² "en gris" (prêts à démarrer) et à 1 045 000 m² de projets "éventuels" (ne disposant pas encore des autorisations nécessaires).

Concernant le marché régional, l'offre immédiate est globalement faible, voire inexistante dans certaines métropoles. Faute d'offres disponibles, les utilisateurs se positionnent uniquement sur les projets prêts à démarrer.

➤ Stabilité des valeurs locatives

Les valeurs locatives moyennes pour les entrepôts neufs sont restées stables au cours de ce 1^{er} trimestre : elles se situent entre 40 et 59 € / m² / an en Ile-de-France, et entre 32 et 44 € / m² / an dans les principaux marchés de province.

(Source : CB Richard Ellis Bourdais)

4.3.2 Le positionnement du Groupe Affine

Acteur de taille moyenne, Affine occupe des parts de marché relativement faibles dans ses deux principales activités : crédit-bail immobilier (1 % environ, source ASF) et location (13^{ème} rang des SIIC, source IEIF).

Ce positionnement lui permet d'être très sélectif dans ses opérations, face à ses concurrents qui sont dans le secteur du crédit-bail les autres établissements spécialisés (indépendants ou filiales de groupes bancaires) et dans le secteur locatif les sociétés foncières, en particulier cotées.

4.4 Investissements

Le Groupe Affine poursuit une stratégie de recherche de rentabilité, à la fois par l'acquisition d'actifs sûrs à rendement élevé, et par l'optimisation de la gestion de ses immeubles. L'objectif de production annuel se situe entre 50 et 100 M€, en location ou en crédit-bail.

La stratégie de développement du groupe repose également sur la croissance externe par l'acquisition de sociétés spécialisées dans l'immobilier d'entreprise ou de portefeuilles d'immeubles.

Les nouveaux investissements ou options d'achat de 2004 concernent huit opérations pour un montant global de 78,9 M€ :

- la société Immobilière Bondoufle, bénéficiaire d'un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un entrepôt de 21 024 m² à Bondoufle (91) et sous-loué à Premium Logistics ;
- la société Courbet Développement, bénéficiaire d'un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un entrepôt de 19 211 m² à Vatry (51) et sous-loué à Premium Logistics ;
- un entrepôt de 28 260 m² situé à Brétigny sur Orge (91) acquis par la SCI Brétigny (filiale à 100 % d'Affine) et loué à ND Logistics ;
- la construction et la livraison de bureaux de 1 450 m² à Saint-Germain-en-Laye (78) loué à Bose ;
- des terrains et immeubles à Corbeil-Essonnes (91) pour la réhabilitation d'un ensemble immobilier de 1 800 m² de bureaux destiné aux services de la Mairie de Corbeil (extension de l'immeuble acquis en 2003) ;
- un ensemble immobilier de 3 052 m² de bureaux à Villeneuve d'Ascq (59) et loué à cinq locataires ;
- un ensemble immobilier de bureaux à Elancourt (78) ; cet ensemble comprend trois bâtiments pour une surface totale de 6 356 m² et 172 parkings, loué dans sa totalité à sept locataires ;
- la société Sipec propriétaire d'un immeuble à Saint Cloud (92) comprenant 123 logements, 4 commerces et 13 parkings d'une superficie de 9 450 m², d'un appartement à Bruxelles et d'un groupement forestier ; ces deux derniers actifs ont été revendus au cédant au premier trimestre 2005.

En ce qui concerne le crédit-bail, la signature d'avenants sur des contrats existants et la reprise des quotes-parts de partenaires sur un dossier ont conduit à une production de 8,8 M€ en 2004 contre 16,5 M€ en 2003.

Trois avenants ont ainsi été signés avec :

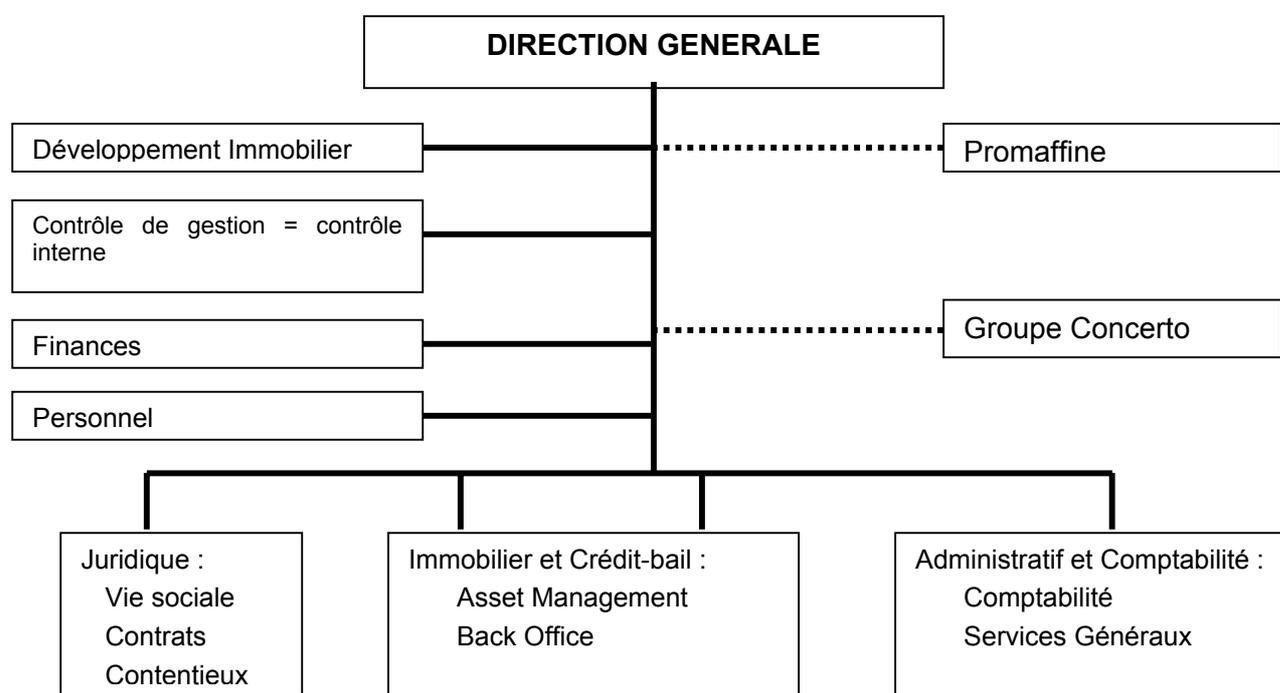
- Maison Menissez pour l'extension de 4 933 m² et 75 parkings d'un entrepôt industriel de 20 600 m² situé à Feigniez (59), à usage de boulangerie industrielle et de stockage (Affine 37,5 %) ;
- Sodines pour un hypermarché à enseigne Leclerc de 6 000 m² de surface de vente à Saint-Aunes (34) en régularisation de l'assiette du crédit-bail ;
- Atlanthal : après avoir repris les quotes-parts de ses partenaires, Affine finance en crédit-bail les travaux d'extension de ce centre de thalassothérapie situé à Anglet (64).

4.5 Effectif moyen du groupe

Effectif moyen du groupe par catégories de personnel (hors mandataires sociaux)

	Cadres	Non-cadres	Total
2004	36	15	51
2003	34	17	51
2002	36	20	56

Organigramme fonctionnel au 31 décembre 2004



4.6 Facteurs de risques

4.6.1 Risques financiers

Les activités du groupe Affine sont financées par les fonds propres de la société et par des crédits bancaires.

Au 31 décembre 2004, le groupe Affine bénéficiait de crédits bancaires à moyen ou long terme à hauteur de 314,5 M€ dont :

- 126,8 M€ à taux fixe,
- 187,7 M€ à taux variable

Les crédits à taux variable supportent un taux d'intérêt lié au taux à court terme du marché (le plus souvent l'Euribor 3 mois) et peuvent faire l'objet d'une consolidation en taux fixe si les conditions du marché s'y prêtent. D'une durée initiale variant de 5 à 20 ans, ces crédits avaient au 31 décembre 2004 une durée résiduelle moyenne de 7,6 ans.

Tous ces crédits sont remboursables à l'échéance, sauf en cas de cession de l'immeuble qu'ils ont financé, le produit de la vente excédant alors largement l'encours résiduel du prêt, dont l'encours initial ne représente pas plus de 75 à 80 % de la valeur de l'immeuble.

Emplois et ressources

Emplois

en M€	2000	2001	2002	2003	2004
Location simple	154	136	146	232	295
Crédit-bail	295	260	232	219	185
Autres actifs	80	80	88	91	67
TOTAL	529	476	466	542	547

Ressources

en M€	2000	2001	2002	2003	2004
Fonds propres	82	89	94	168	166
Dettes obligataires	85	25	16	0	0
Emprunts bancaires	327	312	300	327	331
Autres passifs	35	50	56	47	50
TOTAL	529	476	466	542	547

Le risque de liquidité est géré en adossant dans la mesure du possible la durée et l'amortissement du crédit à ceux de l'actif financé. De plus, le groupe dispose au 31 décembre 2004 de plus de 23 M€ de lignes de crédit confirmées.

Une large part des crédits est assortie de garanties afin d'en diminuer le coût :

Dettes bénéficiant d'une garantie (en K€)	2004 (chiffres consolidés)
- Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	228 142
- Hypothèques et promesse de délégations de loyers	2 920
- Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	32 010
- Cessions loi Dailly non notifiées	2 857
- Promesses de délégations de loyers	13 124
TOTAL	279 053
En % du total du bilan (consolidé)	51,0 %

Les hypothèques sont prises sur le patrimoine immobilier d'Affine et les créances cédées en Dailly, mais non notifiées aux débiteurs, concernent les produits locatifs de ces immeubles.

Le risque de taux est couvert par la mise en place de caps ou de swaps pour la partie des ressources à taux variable venant financer des emplois à taux fixes. En 2003, eu égard à la baisse des taux, une partie des ressources à taux variables a été consolidée en taux fixe.

2004 (en M€)	taux fixe	taux variable
Passif financier	293	211
Actifs financiers	356	116
Position nette avant gestion	-63	95
Opérations de couverture	182	-182
Position nette après gestion	119	-87

La société n'est pas exposée au risque de change car elle n'effectue pas d'opérations en devises.

4.6.2 Risques industriels et environnementaux

Au regard des informations demandées par les articles 211-1 à 211-42 du règlement général de l'AMF, la société, compte tenu de ses activités, n'utilise pas, ne stocke pas et ne rejette pas dans l'air, l'eau ou le sol de produits, substances ou déchets toxiques.

En conséquence, aucune mesure destinée à limiter les atteintes à l'environnement n'est nécessaire.

D'autre part, Affine veille scrupuleusement à ce que l'utilisation des immeubles qu'elle possède en crédit-bail ou en patrimoine respecte toutes les réglementations existantes en matière d'environnement.

4.6.3 Risques de crédit

La bonne qualité du portefeuille d'Affine est issue d'une analyse rigoureuse de la situation des crédit-preneurs ou des locataires, mise à jour régulièrement, 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...

Le montant des contre garanties bancaires reçues au 31 décembre 2004 est de 10,74 M€.

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.

Aucun engagement sur un groupe ne représente plus de 10 % des fonds propres consolidés.

4.6.4 Risques immobiliers

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.

4.6.5 Risques de règlement

La 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 créance correspondante

En outre, dans le cadre d'opérations de couverture de taux d'intérêts, Affine contracte uniquement avec des établissements bancaires de premier plan.

Aucun contentieux significatif ne s'est révélé au cours de l'exercice 2004.

4.6.6 Assurances

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.

4.7 Situation fiscale

Affine bénéficie du statut fiscal des ex-SICOMI qui permet pour les contrats de crédit-bail antérieurs à 1995, d'exonérer d'impôt sur les sociétés le résultat, ce dernier devant en contrepartie être distribué à hauteur de 85 % au moins sans avoir fiscal.

L'adoption à effet du 1^{er} janvier 2003 du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC), subordonne le bénéfice de l'exonération de l'impôt sur les sociétés 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 distribués 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.

4.8 Faits exceptionnels et litiges – Contrôle fiscal

La SA Prado, ex filiale de Sovabail absorbée par Affine au cours de l'exercice 2000, a fait l'objet d'une notification de redressement en 1999 à la suite d'une vérification de comptabilité par les services fiscaux. Le contentieux s'est achevé par un dégrèvement pur et simple, à la suite de la réclamation contentieuse déposée par Affine venant aux droits de la société Prado. Par contre, la réclamation introduite par Affine, concernant l'ex Sovabail, a fait l'objet d'une décision de rejet. Le montant de ce redressement, soit 107 K€, réglé au cours du second semestre 2004 était provisionné de longue date et les intérêts de retard ont été abandonnés par l'Administration fiscale.

Le contrôle fiscal, réalisé début 2004 sur les comptes 2001 et 2002 d'Affine, est terminé et la société a accepté le redressement notifié en juillet 2004. Les conséquences financières de ce redressement sont compensées par le dégrèvement généré par l'application des mêmes règles de calcul sur l'exercice 2003. Aussi, aucune provision n'a t-elle été constituée à ce titre.

A la connaissance de la société, il n'existe pas d'autres faits exceptionnels ou litiges pouvant avoir ou ayant eu une incidence significative sur le patrimoine, la situation financière, l'activité et les résultats de la société et de ses filiales.

5 PATRIMOINE – SITUATION FINANCIERE - RESULTATS

5.1 Comptes sociaux au 31 décembre 2004

COMPTE DE RESULTAT

(en milliers d'euros)

	Note	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
+ INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES		1 321	620	1 075
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les éta de crédit	[16]	189	344	548
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	[17]	1 132	276	465
Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe	[18]	0	0	62
- INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES		14 702	13 530	15 925
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les éta de crédit	[19]	13 013	11 885	13 857
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	[20]	344	1 179	1 143
Intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe	[21]	0	169	925
Dettes subordonnées à durée déterminée	[22]	1 345	297	0
+ PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL	[23]	56 484	68 909	73 888
- CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL	[24]	39 825	53 066	53 196
+ PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	[25]	33 226	25 143	24 293
- CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	[26]	14 694	9 943	10 167
+ REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE		925	2 086	1 247
+ COMMISSIONS (PRODUITS)	[27]	0	0	46
- COMMISSIONS (CHARGES)	[28]	722	1 285	1 034
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION	[29]	55	7	2
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASSIMILES	[30]	836	33	- 3
+ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	[31]	1 588	4 743	1 642
- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	[32]	645	814	684
PRODUIT NET BANCAIRE		23 847	22 903	21 184
- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	[33]	9 358	6 574	6 156
Frais de personnel		3 606	3 265	3 559
Autres frais administratifs		5 752	3 309	2 597
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	[34]	105	110	110
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		14 384	16 219	14 918
+/- COUT DU RISQUE	[35]	- 149	1 467	69
RESULTAT D'EXPLOITATION		14 235	17 686	14 987
+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES	[36]	3 155	- 1 213	- 33
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT		17 390	16 473	14 954
+/- RESULTAT EXCEPTIONNEL		777	- 339	225
- IMPÔT SUR LES BENEFICES		1 362	3 887	2 128
+/- DOTATIONS/REPRISES DE FRBG		0	1 040	117
+/- RESULTAT NET		16 805	13 287	13 168

BILAN En milliers d'Euros

ACTIF	Note	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
CAISSES, BANQUES CENTRALES, CCP		6	6	6
CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDITS	(1)	4 841	9 858	15 605
Comptes ordinaires créditeurs		4 831	9 845	15 563
Comptes et prêts à terme		0	0	0
Créances rattachées		10	13	42
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	(2)	37 986	14 343	10 485
Autres crédits à la clientèle		22 064	9 642	1 004
Comptes ordinaires débiteurs		15 922	4 701	9 481
OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE	(3)	0	0	0
ACTIONS ET AUTRES TITRES A REVENU VARIABLE	(3)	9 545	13 731	0
PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME	(4)	10	31	30
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES	(4)	36 054	37 818	25 701
OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES	(5)	174 409	205 045	216 223
Immobilisations louées en crédit-bail		168 887	188 871	209 127
Immobilisations temporairement non louées		1 129	1 571	0
Immobilisations en cours		0	9 411	716
Provisions pour dépréciation		- 983	- 1 045	- 977
Créances rattachées		5 376	6 237	7 357
LOCATION SIMPLE	(6)	230 654	205 268	128 968
Immobilisations en location		226 979	200 553	131 292
Parts et comptes courants SCI		3	62	153
Immobilisations en cours		2 300	4 001	934
Provisions pour dépréciation		- 300	- 306	- 4 569
Créances rattachées		1 672	958	1 158
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(6)	2 384	1	4
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	(6)	128	206	270
ACTIONS PROPRES	(7)	97	171	0
AUTRES ACTIFS	(7)	10 482	9 099	7 920
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		2 793	2 762	2 727
Autres actifs		7 689	6 337	5 193
COMPTES DE REGULARISATION	(7)	4 850	5 049	5 647
TOTAL ACTIF		511 446	500 626	410 859

PASSIF	Note	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDITS	[8]	315 410	300 857	273 678
Comptes ordinaires créditeurs		11 487	15 099	5 091
Comptes et emprunts à terme		303 923	285 758	268 587
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	[9]	9 943	21 319	21 063
Comptes ordinaires créditeurs		1 338	864	993
Autres sommes dues		0	9	2
Comptes et emprunts à terme		8 605	20 446	20 068
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	[10]	0	0	15 784
Bons de caisse		0	0	0
Titres du Marché Interbancaire		0	0	0
Titres de Créances Négociables		0	0	0
Emprunts obligataires		0	0	15 784
Autres dettes représentées par un titre		0	0	0
AUTRES PASSIFS	[11]	17 767	19 376	14 608
COMPTES DE REGULARISATION	[11]	6 095	4 957	5 181
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	[12]	463	452	395
DETTES SUBORDONNEES	[13]	20 237	20 297	0
Obligations Remboursables en Actions (ORA)		20 237	20 297	0
FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX (FRBG)	[14]	0	0	1 040
CAPITAUX PROPRES HORS FRBG	[15]	141 531	133 368	79 110
CAPITAL SOUSCRIT		41 013	40 600	40 000
PRIMES D'EMISSION		6 074	5 128	3 979
RESERVES		12 895	8 024	7 484
ECARTS DE REEVALUATION		40 187	46 519	0
PROVISIONS REGLEMENTEES ET SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		190	173	204
REPORT A NOUVEAU		24 367	19 637	14 275
RESULTAT DE L'EXERCICE		16 805	13 287	13 168
TOTAL PASSIF		511 446	500 626	410 859

HORS BILAN

(en milliers d'euros)

31/12/2004 31/12/2003 31/12/2002

ENGAGEMENTS DONNES

	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	5 900	1 844	5 339
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	5 900	1 844	5 339
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	14 975	27 449	26 195
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	110	20 599	21 026
Engagements d'ordre de la clientèle	14 865	6 850	5 169
ENGAGEMENTS RECUS			
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	14 047	36 563	16 007
Engagements reçus d'établissements de crédit	14 047	36 563	16 007
Engagements reçus de la clientèle	-	-	-
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	63 228	11 329	13 530
Engagements reçus d'établissements de crédit	10 736	11 329	13 530
Engagement reçus de la clientèle	52 492	-	-

Annexe aux comptes sociaux**I - EVENEMENTS MARQUANTS DE LA PERIODE****Principaux événements affectant le patrimoine**

Affine a signé 3 avenants sur des contrats de crédit-bail existants et acquis les quotes-parts de ses partenaires sur l'un d'entre eux pour un montant d'engagement de 8 791 K€, dont 5 900 K€ impactent les engagements hors bilan et 2 891 K€ les immobilisations CBI louées. Les immobilisations en cours sont soldées au 31 décembre 2004, compte tenu de la mise en loyer des 2 contrats en cours au 31 décembre 2003 (respectivement signés en 2002 et 2003) et dont l'impact sur les immobilisations CBI louées s'élève à 11 200 K€. Les levées d'option sur le portefeuille de crédit-bail (32 -en nombre d'immeubles- dont 13 anticipées et 3 partielles) ont généré un résultat de cession de 3 459 K€ (reprises de provisions comprises). La catégorie des Immobilisations Temporairement Non Loués (ITNL) ne comprend plus qu'un immeuble à la suite de la re-commercialisation en location simple d'un entrepôt situé à Bondy (93) d'une valeur nette comptable de 514 K€.

Au cours de l'exercice, Affine a réalisé 3 investissements locatifs, acquis la quote-part de son partenaire sur un immeuble et intégré l'immeuble détenu par sa filiale Immobercy, via une transmission universelle de patrimoine (TUP). Ces opérations impactent les immobilisations louées pour 43 719 K€ et les immobilisations en cours pour 2 090 K€. Des aménagements ont également été réalisés sur 11 immeubles déjà détenus pour un montant de 1 474 K€.

L'achèvement des immeubles de bureaux livrés au cours de l'exercice 2004 impacte les immobilisations louées de 6 800 K€ et les immobilisations en cours de (3 799 K€) sur l'exercice, ce qui porte le solde de ce poste à 2 300 K€ au 31 décembre 2004 (compte tenu d'agencements en cours pour 9 K€).

Le patrimoine locatif a fait l'objet d'arbitrages portant sur 13 immeubles (dont 2 au sein du groupe), dégagant un résultat de cession de 5 985 K€.

L'adoption, à effet du 1^{er} janvier 2003, du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) par la société avait entraîné une réévaluation de son bilan social. Au cours de l'exercice, Affine a utilisé la possibilité d'ajustement de l'écart de réévaluation initialement constaté, permise par le régime pendant deux exercices, à hauteur de (2 289 K€).

Affine a par ailleurs signé l'acquisition de trois structures détenant chacune un bien immobilier, en pleine propriété ou au travers d'un contrat de crédit-bail immobilier, pour un montant d'investissement global de 26 968 K€.

Au cours de l'exercice, Affine a obtenu des refinancements et préfinancement à hauteur de 35 065 K€ pour ses acquisitions en propre dans le secteur locatif ou celles de ses filiales qu'elle refinance. La société a également repris à son compte le refinancement porté par sa filiale Immobercy, absorbée au 1^{er} janvier 2004, à hauteur de 20 489 K€.

Dans le même temps, Affine a acquis un contrat de crédit-bail pour un montant de 5 480 K€ et porté l'utilisation de sa ligne de refinancement globale destinée aux nouvelles opérations de crédit-bail à hauteur de 12 309 K€ au 31 décembre 2004.

Les instruments de couverture (swaps et caps) ont généré une charge de 488 K€ contre 816 K€ l'exercice précédent. Trois caps ont pris effet au cours de l'exercice, dont un souscrit dès 2003, tandis que les 2 swaps existants sont arrivés à échéance en juillet.

L'absorption par voie de transmission universelle de patrimoine (TUP) de la SAS Immobercy par Affine a pris effet le 1^{er} janvier 2004, générant un boni de fusion de 777 K€.

Début septembre, Affine a cédé sa filiale Imaffine au groupe Altarea, dégageant ainsi une plus-value de 3 238 K€.

Auparavant, Affine avait acquis les titres de sa filiale Concerto détenus par Imaffine.

Evénements 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.

II - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D' EVALUATION

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

Présentation des comptes

Les comptes sociaux sont établis conformément au règlement du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière n° 2000-03 du 4 juillet 2000, ainsi qu'à l'instruction n° 2003-02 du 20 mai 2003 de la Commission Bancaire, applicable au 1^{er} janvier 2003.

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

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

Les dispositions transitoires prévues par ces règlements prévoient que les entreprises doivent, au choix, constituer des provisions pour grosses réparations ou adopter l'approche par composants pour leurs dépenses de gros entretien pour les exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2003.

Dans ce contexte, Affine avait constitué au 1^{er} janvier 2003 une provision pour grosses réparations couvrant les dépenses de gros entretien, reposant sur un plan pluriannuel à 5 ans des dépenses de ravalement, conformément au règlement n° 2000-06 du Comité de la Réglementation Comptable relatif aux passifs. Au 31 décembre 2004, cette provision a été portée à 446 K€ par le biais du compte de résultat.

La comptabilisation par composants pour les actifs amortissables étant obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2005, la provision pour grosses réparations sera reprise à cette date.

Option pour le régime des SIIC – Réévaluation libre de l'ensemble des immobilisations corporelles et financières au 1^{er} janvier 2003

L'ensemble des immobilisations corporelles et financières inscrites à l'actif du bilan social d'ouverture au 1^{er} janvier 2003 avait fait l'objet d'une réévaluation libre à l'occasion de l'option par Affine pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC).

Le montant de l'écart de réévaluation de l'immobilier locatif au 1^{er} janvier 2003 s'établissait à 51 901 K€. Compte tenu des corrections de valeur apportées sur ces immeubles jusqu'au 31 décembre 2004 et de

l'absorption par Affine de sa filiale Immobercy, elle-même SIIC et détentrice d'un immeuble réévalué à la même date, cet écart de réévaluation, avant exit taxe, s'établit désormais à 55 108 K€. Parallèlement, la réévaluation des titres de participation portant sur les titres de la SAS Immobercy a mécaniquement disparue.

L'impôt de sortie du régime fiscal antérieur, calculé au taux de 16,5 % sur la base des plus-values latentes nettes des immeubles locatifs, s'établit après fusion à 9 530 K€.

Au 31 décembre 2004, l'écart de réévaluation net inclus dans les capitaux propres de la société se décompose donc de la manière suivante :

• Réévaluation au 1/1/2003 des immeubles locatifs (après fusion) :	62 567 K€
• Impôt de sortie imputé sur l'écart de réévaluation (après fusion) :	(9 530) K€
• Correction au 31/12/2004 de l'écart d'acquisition sur immeubles :	(7 459) K€
• Virement en réserves libres de la partie distribuable :	(5 391) K€
TOTAL	40 187 K€

L'écart de réévaluation distribuable s'entend de la somme des écarts de réévaluation portant sur les immeubles cédés depuis le 1^{er} janvier 2003, et du supplément de dotation aux amortissements lié à la réévaluation.

Titres de participation

La valeur brute des titres correspond à leur valeur nette comptable au 1^{er} 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, 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 du fonds de commerce de l'entreprise émettrice, ni de participer activement à sa gestion opérationnelle.

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.

Immeubles 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^{er} 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^{er} 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 Sicomi donnent lieu à la constitution d'une provision Article 64 dès lors que l'amortissement annuel financier du contrat est supérieur à l'amortissement annuel comptable. Cette provision article 64 s'élève à 73 754 K€ au 31 décembre 2004.

- **Provision Article 57 (nouveau régime Crédit Bail Immobilier)**

Les contrats, signés à compter du 1^{er} 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 5 350 K€.

- **Réserve latente**

Lorsque l'amortissement annuel comptable est supérieur à l'amortissement annuel financier, la différence donne lieu à la constitution d'une réserve latente qui n'est pas constatée dans les comptes sociaux. Elle s'élève en brut à 9,33 M€ au 31 décembre 2004 contre 13,73 M€ au 31 décembre 2003.

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 si les crédit preneurs sont facturés sous forme d'indemnités d'occupation et en location simple pour les autres. Les provisions articles 64 ou 57 portant sur ces immeubles sont alors reprises, les provisions pour dépréciation existantes sont transférées et de nouvelles provisions peuvent être dotées s'il y a lieu. Un nouveau plan d'amortissement est calculé en amortissant linéairement sur la durée restant à courir la valeur nette comptable à la date du transfert. Au 31 décembre 2004, la valeur nette comptable de l'unique immeuble temporairement non loué s'élève à 1 129 K€.

Immeubles en location simple

- **Valeur brute**

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

- **Amortissement**

A l'occasion de la réévaluation, les durées d'amortissements des immeubles provenant des différentes entités ont fait l'objet d'une harmonisation suivant le type de construction :

. Bureaux : 35 ans linéaires prorata temporis

. Locaux d'activités et entrepôts : 25 ans linéaires prorata temporis

. Autres locaux : 20 ans linéaires prorata temporis.

Les frais d'acquisition sont amortis linéairement sur une durée maximale de 5 ans, le cas échéant prorata temporis.

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, la totalité des créances exigibles sur ce client 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 demeurés 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 de crédit-bail selon les nouveaux critères apparaît dans le détail des créances rattachées en note 3.

Provisions en diminution de l'actif

IMMEUBLES EN CREDIT-BAIL

Les immeubles replacés en crédit-bail libre à une valeur financière inférieure à leur valeur nette comptable donnent lieu, pour la différence, à une provision pour dépréciation en diminution d'actif. Trois dossiers sont concernés pour un montant total de provisions pour dépréciation s'élevant à 782 K€.

Les immeubles pour lesquels les crédits preneurs sont en difficulté, font également l'objet de provisions pour dépréciation. L'immeuble pour lequel une provision de cette nature existait au 31 décembre 2003 a été cédé.

Par ailleurs, cinq contrats de crédit-bail libre font l'objet de provisions pour dépréciation pour un montant de 201 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 983 K€ au 31 décembre 2004. Une reprise de 62 K€ est intervenue au cours de la période concernant ces immeubles.

Les immeubles temporairement non loués 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. Un seul immeuble est classé dans cette catégorie au 31 décembre 2004 ; il fait l'objet d'une provision pour dépréciation s'élevant à 688 K€.

IMMEUBLES EN LOCATION SIMPLE

L'ensemble des immeubles en location simple avait fait l'objet d'évaluations en fin d'exercice 1999 par deux cabinets d'experts internationaux différents.

Chaque année, Affine fait réaliser de nouvelles évaluations par des cabinets d'experts pour une partie de ses actifs :

- 31 décembre 2000 : 46 immeubles représentant 78 % de la valeur brute du patrimoine locatif,
- 31 décembre 2001 : 22 immeubles représentant 47 % de la valeur brute du patrimoine locatif,
- 31 décembre 2002 : 14 immeubles représentant 15 % de la valeur brute du patrimoine locatif,
- 31 décembre 2003 : 26 immeubles représentant 26 % de la valeur brute du patrimoine locatif.

En 2004, 16 nouvelles expertises ont été réalisées, les immeubles concernés représentant 32 % de la valeur brute du patrimoine locatif. La valorisation des autres immeubles a fait l'objet d'une actualisation interne selon la même méthodologie que celle retenue par les expertises externes.

2 immeubles ont fait l'objet d'une nouvelle dotation aux provisions au cours de la période pour 13 K€ et 2 immeubles à des reprises, en raison de l'amortissement des actifs concernés, pour 19 K€.

Le total de ces provisions s'élève à 300 K€ au 31 décembre 2004 et concerne 4 immeubles.

PROVISIONS POUR CREANCES 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 également 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 2 351 K€ TTC, et sont provisionnées à 100 % de leur montant hors taxes sous déduction des garanties reçues, pour 1 966 K€.

En milliers d'euros	Clientèle	Crédit-bail	Locatif	Autres actifs	Total
Provisions au 31.12.2003	312	4 603	1 208	2	6 125
Dotations	100	234	347	0	681
Reprises	0	(1 143)	(235)	0	(1 378)
Provisions au 31.12.2004	412	3 694	1 320	2	5 428
<i>Dont indemnités de résiliation</i>		<i>1 966</i>			<i>1 966</i>

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 résultat sur la durée de vie de l'instrument à terme. Le différentiel de taux potentiel à percevoir est évalué chaque mois et comptabilisé parallèlement à l'excédent de charges sur l'élément couvert.

Au 31 décembre 2004, la juste valeur des caps détenus par la société s'élève à 79 K€. En 2004, les caps ont représenté une charge de 329 K€.

Swaps de taux

Le différentiel d'intérêts à payer ou à recevoir est enregistré prorata temporis à la date de clôture. Le résultat net, découlant des écarts de taux échangés, est porté en charges ou produits financiers selon le solde dégagé par chacun des contrats.

Au 31 décembre 2004, la société ne détient plus de swap. En 2004, les opérations de swap ont généré une charge de 158 K€.

Engagement de retraite

Le niveau de la provision pour indemnités de départ à la retraite tient compte de l'impact de la loi n° 2003 – 775 du 21 août 2003 portant réforme des retraites, et est évalué de la manière suivante :

Le calcul est effectué individuellement pour chaque salarié présent à la clôture des comptes ;

Il s'effectue sur la base de l'indemnité légale sans charges patronales, payable en une seule fois sous la forme d'un capital versé au salarié lors de sa mise à la retraite à un âge de 65 ans ;

Le taux d'actualisation retenu est de 4,50 %, proche du niveau des taux à 10 ans ;

Le calcul tient compte des probabilités de départ (en fonction du taux de rotation du personnel) et de décès (en fonction de la table de mortalité), la probabilité de départ étant considérée comme nulle pour les personnels dont la durée résiduelle de vie professionnelle est de 15 ans ou moins (c'est-à-dire les salariés âgés de 50 ans ou plus, pour un âge légal de la retraite fixé à 65 ans).

Impôts

La société Immobilail, devenue Affine après fusion avec Sovabail, avait abandonné son statut de Sicomi le 1^{er} 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.

L'adoption à effet du 1^{er} 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.

Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux de la société s'est élevé à 321 284 €.

Le montant des jetons de présence versés aux administrateurs de la société s'est élevé à 81 667 €.

III - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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.

La distribution de dividendes réalisée en 2004 a permis d'apurer la totalité des obligations de distribution résiduelles existante au 31 décembre 2003.

Au titre de l'exercice 2004, les bénéfices provenant des opérations de crédit-bail exonérées se sont élevés à 4 473 392,76 € et l'obligation de distribution de 85 % à 3 802 383,85 €.

La distribution relative aux plus-values 2004 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.

Au titre de l'exercice 2003, ces plus-values s'élevaient à 3 331 711,32 € et l'obligation de distribution de 50 % à 1 665 855,66 €, dont 1 412 602,45 € ont été distribués au cours de l'exercice 2004.

Le détail des distributions 2005 relatives au secteur SIIC figure dans le tableau ci-dessous :

<i>Montant à distribuer</i>	<i>Année de versement du dividende correspondant</i>		
	Exercice 2003	Exercice 2004	2005
Bénéfices provenant de la location		2 037 860,10	2 037 860,10
Plus-values de cessions d'immeubles	253 253,21	2 501 106,49	2 754 359,70
Dividendes des filiales ayant opté			
	253 253,21	4 538 966,59	4 792 219,80

Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 40 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

Mandataires sociaux	:	2
Cadres	:	27
Employés	:	11

Contrôle fiscal

Le contentieux « Prado » s'est achevé par un dégrèvement pur et simple, à la suite de la réclamation contentieuse déposée par Affine venant aux droits de la société Prado.

Par contre, la réclamation introduite par Affine, concernant l'ex Sovabail, a fait l'objet d'une décision de rejet. Le montant de ce redressement, soit 107 K€, réglé au cours du second semestre 2004 était provisionné de longue date et les intérêts de retard ont été abandonnés par l'Administration fiscale.

Le contrôle fiscal, réalisé début 2004 sur les comptes 2001 et 2002 d'Affine, est terminé et la société a accepté le redressement notifié en juillet 2004. Les conséquences financières de ce redressement sont compensées par le dégrèvement généré par l'application des mêmes règles de calcul sur l'exercice 2003. Aussi aucune provision n'a-t-elle été constituée à ce titre.

Société consolidante

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

IV – INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

A – NOTES SUR LE BILAN SOCIAL

NOTE 1 - CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDITS

Échéances des créances

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	4 841	4 841	0	0	0
Comptes	4 831	4 831			
Créances rattachées	10	10			
A terme	0	0	0	0	0
Prêts	0				
Créances rattachées	0				
Totaux	4 841	4 841	0	0	0

NOTE 2 - OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

Échéances des créances

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres crédits clientèle nets	22 064	355	6 412	15 287	10
Prêts	21 673	245	6 131	15 287	10
Créances rattachées	391	110	281		
Comptes ordinaires débiteurs	15 922	15 922	0	0	0
Prêts	15 922	15 922			
Créances rattachées	0				
Totaux	37 986	16 277	6 412	15 287	10

Le poste **Comptes ordinaires débiteurs** enregistre des avances de trésorerie faites à des sociétés du groupe.

NOTE 3 - OBLIGATIONS, ACTIONS, AUTRES TITRES A REVENU FIXE ET VARIABLE

Détail des titres à revenu fixe et variable

En milliers d'euros	Au 31.12.2004	Au 31.12.2003
Obligations et autres titres à revenu fixe	0	0
Titres de placement		
Créances rattachées		
Actions et autres titres à revenu variable	9 545	13 731
Titres de transaction		
Titres de placement	9 545	13 731
Titres d'investissement		
Créances rattachées		
Total	9 545	13 731

Échéances des obligations et autres titres à revenu fixe

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
Titres du marché interbancaire	0				
Créances rattachées	0				
Totaux	0	0	0	0	0

NOTE 4 - PARTICIPATIONS, PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES, AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME

	%	Net 2004	Net 2003	Capital et réserves	Dernier résultat
PARTICIPATIONS					
Sofaris	NS	7	7	NS	NS
Imaffine	0,01	2	8 635	NS	NS
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES					
Participations consolidées					
Sas Immobercy *	0		22 100		
Sas Lumière	67,91			-459	-147
Clos du cèdre	1,00			-33	-4
Novaffine	50,00				
Sc Atit	97,96	4	3	4	135
Promaffine	69,95	105	105	233	7
Transaffine	99,99	15	15	15	43
Snc Arsène Houssaye	60,00			-225	-6
Concerto Développement	55,64	8 825	6 960	533	547
30 Friedland	0,10			1	368
Bondoufle	100,00	6 094		48	161
Courbet	100,00	3 274		49	122
Anjou	0,10			15	281
Rue des Rosiers	100,00	37		37	-20
Edouard VII	100,00	37		37	
Cour des Capucines	99,40	40		44	-6
Sipéc	100,00	17 600		1 128	158
Logisiic	99,76	24	24	33	-14
Total		36 064	37 849		

* La société Sas Immobercy a fait l'objet d'une fusion à effet du 01 janvier 2004

NOTE 5 - OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

Variation des immobilisations

En milliers d'euros	En location	ITNL	En cours	Total
Valeurs brutes au 31.12.2003	427 270	2 817	9 411	439 498
Augmentations	3 368	0	1 311	4 679
Acquisitions de l'exercice	3 368		1 311	4 679
Virements de poste à poste				0
Diminutions	-26 157	0	0	-26 157
Virements de poste à poste				0
Cessions	-26 157			-26 157
Transferts	10 722		-10 722	0
Transferts de Crédit-bail à Location simple		-513		-513
Valeurs brutes au 31.12.2004	415 203	2 304	0	417 507

Variation des amortissements et provisions

En milliers d'euros	En location	ITNL	Total
Amortissements et provisions au 31.12.2003	239 444	1 246	240 690
Dotations	28 118	80	28 198
Cessions et reprises	-20 263		-20 263
Transferts de Crédit-bail à Location simple		-151	-151
Amortissements et provisions au 31.12.2004	247 299	1 175	248 474

Détail des créances rattachées

En milliers d'euros	Au 31.12.2004	Au 31.12.2003
Créances ordinaires ttc	4 256	4 937
Créances douteuses ttc hors indemnités de résiliation		10
Créances douteuses compromises ttc hors indemnités de résiliation	2 463	2 379
Créances douteuses compromises ttc sur indemnités de résiliation	2 351	3 514
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation *		-9
Provisions créances douteuses compromises hors I.R.*	-1 728	-1 660
Provisions créances douteuses compromises sur I.R.*	-1 966	-2 934
Total créances rattachées	5 376	6 237

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

NOTE 6 - LOCATION SIMPLE ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES**Variation des immobilisations**

En milliers d'euros	Immobilisations d'expl.		Patrimoine locatif		Total
	incorporelles	corporelles	en location	en cours	
Valeurs brutes au 31.12.2003	176	304	206 119	4 001	210 600
Augmentations	2 388	106	43 419	5 099	51 012
Réévaluation SIIC					0
Absorption de la Société Immobercy			27 470		27 470
Dépréciation s/réévaluation			-2 290		-2 290
Acquisitions de l'exercice	2 388	106	17 725	5 099	25 318
Virements de Crédit-bail à Location simple			514		514
Diminutions	0	-202	-10 452	-6 800	-17 454
Variations de périmètre					0
Virements de poste à poste			6 800	-6 800	0
Cessions		-202	-17 252		-17 454
Valeurs brutes au 31.12.2004	2 564	208	239 086	2 300	244 158

Variation des amortissements

En milliers d'euros	Immobilisations d'expl.		Patrimoine		Total
	incorporelles	corporelles	en location		
Amortissements au 31.12.2003	175	98	5 504		5 777
Réévaluation SIIC					0
Absorption de la Société Immobercy			549		549
Dotations	5	100	7 093		7 198
Cessions et reprises		-118	-893		-1 011
Transferts de Crédit-bail à Location simple			151		151
Amortissements au 31.12.2004	180	80	12 404		12 664

Détail des créances rattachées

En milliers d'euros	Au 31.12.2004	Au 31.12.2003
Créances ordinaires ttc	940	457
Créances douteuses ttc hors indemnités de résiliation	2 052	1 709
Indemnités de résiliation douteuses ttc		
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation *	-1 320	-1 208
Provisions créances douteuses sur indemnités de résiliation *		
Total créances rattachées	1 672	958

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

NOTE 7 - COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS

Détail des comptes de régularisation et actifs divers

En milliers d'euros	Au 31.12.2004	Au 31.12.2003
Autres actifs	10 482	9 099
Etat - Créances sociales et fiscales	5 089	2 531
Dépôts versés	2 156	1 325
Acompte sur dividende	2 793	2 762
Fonds de roulement et appels charges de copropriétés versés	316	198
Montant à recevoir sur ventes d'immeubles	9	19
Autres débiteurs	119	2 264
Comptes de régularisation	4 850	5 049
Clients nets (prestations de services)	69	29
Charges constatées d'avance sur CAPS	1 240	1 544
Autres charges constatées d'avance	116	98
Charges à répartir	3 425	3 378
Divers		
Total	15 332	14 148

Détail des mouvements sur actions propres

	Au 31.12.03	Acquisitions	Ventes	Moins Values	Plus Values	Var. valeur de marché	Au 31.12.04
Affine	171	505	633	0	54	0	97
Total	171	505	633	0	54	0	97

NOTE 8 - DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Échéances des dettes

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	11 487	11 487	0	0	0
Comptes	11 487	11 487			
Dettes rattachées	0				
A terme	303 923	12 582	29 148	133 320	128 873
Emprunts	302 063	10 955	28 915	133 320	128 873
Dettes rattachées	1 860	1 627	233		
Totaux	315 410	24 069	29 148	133 320	128 873

NOTE 9 - OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

Échéances des dettes

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres dettes à vue	1 338	1 338	0	0	0
Comptes ordinaires	1 338	1 338			
Autres sommes dues	0	0			
Dettes rattachées	0				
Autres dettes à terme	8 605	0	139	4 844	3 622
Comptes et emprunts à terme	8 605	0	139	4 844	3 622
Dettes rattachées	0	0			
Totaux	9 943	1 338	139	4 844	3 622

NOTE 10 - DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE

Échéances des dettes

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
TMI et TCN	0	0	0	0	0
Titres du marché interbancaire	0				
Titres de créances négociables	0				
Dettes rattachées	0				
Emprunts obligataires	0	0	0	0	0
Emprunts	0				
Dettes rattachées	0				
Totaux	0	0	0	0	0

NOTE 11 - COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS

Détail des comptes de régularisation et passifs divers

En milliers d'euros	Au 31.12.2004	Au 31.12.2003
Autres passifs	17 767	19 376
Etat (IS, TVA...)	6 339	9 315
Autres dettes fiscales et sur organismes sociaux	485	436
Personnel	2	0
Dépôts reçus	4 772	4 667
Fournisseurs	1 260	735
Prêts preneurs en crédit-bail	2 195	1 512
Soldes à décaisser sur investissements	1 224	1 242
Versements reçus sur appels en garantie	903	909
Dividendes à verser	0	0
Versement restant à effectuer sur titres	0	0
Intérêts à payer sur dépôts de garantie	2	1
Autres créiteurs divers	585	559
Comptes de régularisation	6 095	4 957
Intérêts à payer sur swaps	0	234
Autres charges à payer	1 450	1 129
Produits comptabilisés d'avance	2 114	2 217
Divers clients	2 531	1 377
Total	23 862	24 333

NOTE 12 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Détail des provisions de passif

En milliers d'euros	Solde d'ouverture	Dotation de l'exercice sur imputation de report à nouveau	Reprise de l'exercice utilisée	Dotation de l'exercice utilisée	Variation périmètre	Solde de clôture
Provision pour impôt différé sur réserve latente	0					0
Provision pour grosses réparations	308			138		446
Provision pour risque sur opération de crédit-bail libre	0					0
Provision pour risque fiscal	133		133			0
Provision pour charges de retraite *	11			6		17
Provision pour divers litiges clients	0					0
Total provisions	452	0	133	144	0	463

NOTE 13 - DETTES SUBORDONNEES

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
à durée déterminée	20 237	0	237	0	20 000
Comptes	20 000				20 000
Dettes rattachées	237		237		
à durée indéterminée	0	0	0	0	0
Comptes					
Dettes rattachées					
Totaux	20 237	0	237	0	20 000

A tout moment à compter du 15/10/2008, si la moyenne sur 40 cours de clôture de l'action est supérieure au prix d'émission par action, la société peut effectuer un remboursement par anticipation.

A compter du 15/10/2013, la société pourra rembourser tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de trente jours calendaires, à un prix assurant au souscripteur initial un taux de rendement actuariel brut de 11 %, ce prix ne pouvant être inférieur au nominal de l'ORA. A compter de la même date, un amortissement anticipé pourra également s'effectuer au gré des porteurs, à tout moment excepté du 15 novembre au 31 décembre inclus de chaque année.

NOTE 14 - FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX

Variation du F.R.B.G.

En milliers d'euros	au 01.01.2004	Fusion Immocredit	Dotation	Reprise	au 31.12.2004
AFFINE	0				0
Total F.R.B.G.	0	0	0	0	0

NOTE 15 - CAPITAUX PROPRES**Tableau de variation des capitaux propres hors FRBG**

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserves	Résultat de l'exercice	Ecart de Réévaluation	Total
Au 31.12.2002	40 000	3 979	21 759	13 168	-	78 906
Augmentation de capital	600	1 149	(39)			1 710
Provision pour grosses réparations			(240)			(240)
Part dans le résultat				13 287		13 287
Distribution de l'exercice			2	(7 568)		(7 566)
Affectation en réserves			5 945	(5 600)		345
Ecart de réévaluation					46 519	46 519
Réserves libres sur ventes LS			579			579
Changement de méthode			(345)			(345)
Au 31.12.2003	40 600	5 128	27 661	13 287	46 519	133 195
Augmentation de capital	413	946				1 359
Part dans le résultat				16 805		16 805
Distribution de l'exercice			10	(8 434)		(8 424)
Affectation en réserves			4 853	(4 853)		-
Ecart de réévaluation					(6 332)	(6 332)
Réserves libres sur ventes LS			4 812			4 812
Exit taxes/réserves PV LT			(74)			(74)
Au 31.12.2004	41 013	6 074	37 262	16 805	40 187	141 341

Ventilation des Réserves

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Réserve légale	4 060	4 000
Réserves statutaires	3 444	3 444
Autres réserves	5 391	580
Total	12 895	8 024

Tableau de variation des écarts de réévaluation

En euros	Part transférée à un compte de réserves distribuables				
	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Portant sur des immo-bilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	Ecart de réévaluation au 31/12/04
IMMEUBLE A LYON BRON	1 444 321,70				1 444 321,70
IMMEUBLE A ISTRES	48 284,28		(48 284,28)		-
RUE ALBERT CAMUS - AGEN	105 682,92	(105 000,00)			682,92
IMMEUBLE ST QUENTIN FALLAVIER	995 465,23			- 17 569,39	977 895,84
IMMEUBLE A NANTES LOT NO 8	96 532,20				96 532,20
IMMEUBLE A EVRY	319 020,68				319 020,68
IMMEUBLE A BUC	253 750,60	(253 750,60)			-
IMMEUBLE A NANTES LOT NO 9	111 997,41			- 544,92	111 452,49
IMMEUBLE ECULLY	(34 639,70)	34 639,70			-
IMMEUBLE A DAGNEUX	435 347,83			- 28 021,10	407 326,73
IMMEUBLE A ARNAGE	(2 477,34)		2 477,34		-
IMMEUBLE A BRETIGNY SUR ORGE	213 707,67				213 707,67
IMMEUBLE A VITROLLES	(19 095,76)	19 095,76			-
IMMEUBLE A TRAPPES	1 217 734,99	(606 327,40)		- 22 283,18	589 124,41
IMMEUBLE A ANTONY	386 178,37	(349 094,62)	(37 083,75)		-
IMMEUBLE A AIX EN PROVENCE	502 445,93			- 1 039,37	501 406,56
IMMEUBLE A QUINCY SOUS SENART	1 045 143,76	(1 037 720,79)			7 422,97
IMMEUBLE A LANNEMEZAN	(111,85)	111,85			-
IMMEUBLE A ANGERS	98 086,08		(98 086,08)		-
IMMEUBLE A ORLEANS	(48 145,84)	48 145,84			-
IMMEUBLE A ST-OUEN L'AUMONE	582 827,47	(133 962,26)		- 25 269,65	423 595,56
IMMEUBLE A BRIANCON	144 151,32				144 151,32
IMMEUBLE A VITROLLES	(20 662,42)	20 662,42			-
IMMEUBLE A AIX EN PROVENCE	75 202,46				75 202,46
IMMEUBLE A SAINT OUEN	349 395,57			- 11 587,75	337 807,82
IMMEUBLE A NANTES	54 434,97		(54 434,97)		-
IMMEUBLES A LE LARDIN ST LAZARE	19 687,86		(19 687,86)		-
IMMEUBLE A FRONTIGNAN	(5 515,45)	5 515,45			-
IMMEUBLE A BIARRITZ	143 249,24				143 249,24
IMMEUBLE A MARSEILLE 16 ^{ème}	169 859,77				169 859,77
IMMEUBLE A VENISSIEUX	222 422,09			- 12 388,10	210 033,99
IMMEUBLE A MALAKOFF	466 757,60				466 757,60
IMMEUBLE A ORLEANS	133 937,14				133 937,14
IMMEUBLE TOLBIAC MASSENA PARIS	2 938 712,95		(2 938 712,95)		-
IMMEUBLE A VILLENEUVE D'ASCQ	17 790,76				17 790,76
IMMEUBLE A SATOLAS-ET-BONCE	332 134,38				332 134,38
IMMEUBLE A BAILLY	428 273,63				428 273,63
IMMEUBLE SOPHIA ANTIPOLIS	290 912,93				290 912,93
SOPHIA ANTIPOLIS (MINERVE)	164 744,59				164 744,59
SOPHIA ANTIPOLIS - OREADES	(91 328,13)	91 328,13			-
TOLBIAC	5 390 312,50			- 129 815,54	5 260 496,96
A reporter	18 976 530,39	(2 266 356,52)	(3 193 812,55)	(248 519,00)	13 267 842,32

Tableau de variation des écarts de réévaluation (suite)

En euros	Part transférée à un compte de réserves distribuables				
	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Portant sur des immo- -bilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	Ecart de réévaluation au 31/12/04
Report	18 976 530,39	-2 266 356,52	-3 193 812,55	-248 519,00	13 267 842,32
IMMEUBLE A AIX-EN-PROVENCE	1 183 250,40		-	20 496,90	1 162 753,50
IMMEUBLE A BELLERIVE-SUR-ALLIER	848 162,72		-	45 362,01	802 800,71
SAINT MICHEL SUR ORGE	541 535,28	(213 679,25)	(327 856,03)		-
IMMEUBLE A AULNAY-SOUS-BOIS	160 450,08		(160 450,08)		-
IMMEUBLE A CORBAS ST-PRIEST	123 349,51		-	4 273,50	119 076,01
IMMEUBLE A L'ISLE D'ABEAU	477 216,51		-	12 635,38	464 581,13
IMMEUBLE A CERGY PONTOISE	135 222,65		(67 611,33)		67 611,32
IMMEUBLE A BRIGNAIS	181 727,01		(181 727,01)		(0,00)
IMMEUBLE A RUEIL Passage St-Antoine	2 703 870,10		-	58 440,96	2 645 429,14
CALUIRE	39 699,47		(39 699,47)		-
VERT ST DENIS	1 380 673,80	(32 129,83)	-	75 100,16	1 273 443,81
TRONCHET 2EME	1 356 475,79	(47 347,20)	-	14 213,80	1 294 914,79
RUE CASTEJA	1 430 708,36	(1 097 655,65)	(333 052,71)		-
LE RHODANIEN	622 407,91	(270 998,45)			351 409,46
LOGELBACH	75 102,14		(75 102,14)		-
PANTIN - "TOUR ESSOR"	(44 237,53)	44 237,53			-
BAGNOLET	1 025 153,45				1 025 153,45
REAUMUR	2 484 816,93	(1 027 033,01)			1 457 783,92
PALaiseau	801 401,77	(475 387,51)	-	3 943,98	322 070,28
LE SARI	(54 685,35)		54 685,35		-
NOISY PARK	(6 359,41)		6 359,41		-
NOISY PARK	(9 116,90)		9 116,90		-
SCEAUX ILOT CHARAIRE	49 884,41	(16 924,53)	(32 959,88)		-
COUDRAY MONTCEAUX	86 992,69		(86 992,69)		-
SOPHIA ANTIPOLIS	1 257 136,22				1 257 136,22
SOPHIA ANTIPOLIS	73 735,66		-	9 233,02	64 502,64
IMMEUBLE A CHAMPLAN	136 976,30		-	71 854,54	65 121,76
VILLEURBANNE	148 775,73	(37 077,51)			111 698,22
BONDY	94 477,10				94 477,10
BONSAI RENNES	57 438,14		(57 438,14)		-
BONSAI HOUSSEN	100 254,90		(100 254,90)		-
CLERMONT 2	41 050,73				41 050,73
CLERMONT 1	188 729,86		-	33 628,99	155 100,87
AVIGNON	68 763,96				68 763,96
SOPHIA ANTIPOLIS 2	126 089,75				126 089,75
SAVIGNY LE TEMPLE	2 970 581,76	(1 366 829,31)			1 603 752,45
VITROLLES	578 275,28	(185 275,77)			392 999,51
LOGNES	1 263 952,49	(321 425,83)			942 526,66
ST GERMAIN LES ARPAJON	1 536 096,59	(534 811,21)			1 001 285,38
A reporter	43 212 566,65	(7 848 694,05)	(4 586 795,28)	(597 702,24)	30 179 375,09

Tableau de variation des écarts de réévaluation (suite)

En euros	Part transférée à un compte de réserves distribuables				
	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Portant sur des immo- -bilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	Ecart de réévaluation au 31/12/04
Report	43 212 566,65	-7 848 694,05	-4 586 795,28	-597 702,24	30 179 375,09
MARSEILLE GRAND ECRAN	(217 766,40)	217 766,40			-
VILLEURBANNE	(323 039,57)	323 039,57			-
VITROLLES 1	11 229,22				11 229,22
VITROLLES 2	72 429,62	(72 429,62)			-
RILLIEUX	525 934,50	(79 076,09)	-	19 421,72	427 436,69
AVIGNON	443 104,97		-	5 272,07	437 832,90
TREMBLAY EN France	133 987,12				133 987,12
IMMEUBLE A SEVRES	232 354,18		-	2 059,15	230 295,03
TOUR BERCY	8 946 796,71		-	179 478,74	8 767 317,97
Total Ecart de réévaluation	53 037 597,00	(7 459 393,79)	(4 586 795,28)	(803 933,92)	40 187 474,02
	45 578 203,21				

B - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT SOCIAL

NOTE 16 - PRODUITS SUR OPERATIONS AVEC LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Ventilation des intérêts et produits assimilés avec les établissements de crédit

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	148	305
Intérêts sur comptes et prêts au jour le jour		
Intérêts sur comptes et prêts à terme		
Produits sur caps		
Produits sur swaps		
Produits divers d'intérêts	41	39
Total	189	344

NOTE 17 - PRODUITS SUR OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

Ventilation des intérêts et produits assimilés avec la clientèle

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Intérêts sur autres crédits à la clientèle	2	4
Intérêts sur comptes d'avance et moratoires CBI	27	37
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	1 080	211
Produits divers d'intérêts	23	24
Total	1 132	276

NOTE 18 - PRODUITS SUR OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE

Ventilation des intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Certificats de dépôt		
BMTN		
Total	-	-

NOTE 19 - CHARGES SUR OPERATIONS AVEC LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT
Ventilation des intérêts et charges assimilées avec les établissements de crédit

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	270	307
Intérêts sur comptes et emprunts au jour le jour		
Intérêts sur comptes et emprunts à terme	12 065	10 646
Charges sur caps	330	435
Charges sur swaps	158	381
Charges diverses d'intérêts		
Charges sur engagements de financement Ets de crédit	180	102
Charges sur engagements de garantie Ets de crédit	10	14
Total	13 013	11 885

NOTE 20 - CHARGES SUR OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE
Ventilation des intérêts et charges assimilées avec la clientèle

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Intérêts sur emprunts à terme clientèle financière		
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	15	855
Intérêts sur comptes couverture d'engagement CBI	271	234
Intérêts sur autres comptes créditeurs à terme		43
Intérêts prêts preneurs et dépôts de garantie CBI	58	47
Autres charges diverses d'intérêts		
Total	344	1 179

NOTE 21 - CHARGES SUR OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE
Ventilation des intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Intérêts sur titres du marché interbancaire		
Intérêts sur titres de créances négociables		
Intérêts sur emprunts obligataires		169
Total	0	169

NOTE 22 - DETTES SUBORDONNEES A DUREE INDETERMINEE
Ventilation des dettes subordonnées à durée indéterminée

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Charges sur obligations remboursables en actions	1345	297
Total	1 345	297

NOTE 23 - PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL**Ventilation des produits de crédit-bail**

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Loyers et assimilés	41 584	42 995
Indemnités de résiliation	(950)	1 488
Charges refacturées	6 346	6 319
Plus-values de cession	2 983	144
Reprises de provisions article 64 ou 57	5 557	19 835
Produits divers	82	255
Provisions pour dépréciation	62	(756)
Provisions pour créances douteuses	907	1 176
Provisions pour produits à recevoir	1	23
Récupération créances amorties	3	125
Créances irrécupérables	(91)	(2 695)
Total produits de crédit-bail	56 484	68 909

NOTE 24 - CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL**Ventilation des charges de crédit-bail**

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Dotations aux amortissements	18 224	18 153
Dotations aux provisions article 64 ou 57	9 975	9 591
Dotations aux provisions pour dépréciation		
Moins-values sur cessions de crédit-bail	5 166	18 865
Charges refacturables	6 346	6 319
Charges non refacturables	114	138
Charges diverses		
Total charges de crédit-bail	39 825	53 066

NOTE 25 - PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE**Ventilation des produits sur opérations de location simple**

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Loyers et assimilés	22 579	18 647
Revenu des sociétés immobilières		
Indemnités de résiliation	253	351
Produits de refacturation	4 051	2 949
Plus-values sur cessions de location simple	6 011	3 519
Produits divers	447	175
Provisions pour dépréciation	6	(306)
Provisions pour créances douteuses	(111)	(102)
Provisions pour produits à recevoir		
Récupération créances amorties		15
Créances irrécupérables	(10)	(105)
Total produits du patrimoine locatif	33 226	25 143

NOTE 26 - CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE

Ventilation des charges sur opérations le location simple

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Dotations aux amortissements	6 794	5 555
Résultat déficitaire des sociétés immobilières	7	12
Charges refacturables	4 051	2 949
Charges non refacturables	3 816	1 420
Moins-values sur cessions	26	7
Total charges du patrimoine locatif	14 694	9 943

NOTE 27 - COMMISSIONS (PRODUITS)

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Commissions sur activités d'assistance et de conseil	0	0
Total commissions	0	0

NOTE 28 - COMMISSIONS (CHARGES)

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Commissions sur opérations de trésorerie	606	1 203
Commissions sur titres	36	11
Prestations de services financiers	80	71
Total commissions	722	1 285

NOTE 29 - GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION

Détail du solde des opérations des portefeuilles de négociation

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Solde des opérations sur titres de transaction	55	7
Gains sur titres de transaction	55	7
Pertes sur titres de transaction		
Reprises de provisions		
Dotations aux provisions		
Solde des opérations de change	-	-
Gains de change		
Pertes de change		
Total	55	7

NOTE 30 - GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT

Détail du solde des opérations des portefeuilles de placement

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Plus-values de cessions	836	33
Moins-values de cessions		
Reprises de provisions		
Dotations aux provisions		
Total	836	33

NOTE 31 - AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE**Ventilation des autres produits d'exploitation bancaire**

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Charges refacturées	791	552
Reprises de provisions pour risques et charges	133	288
Transferts de charges	553	1 168
Autres produits d'exploitation bancaire divers	111	2 735
Total autres produits d'exploitation bancaire	1 588	4 743

NOTE 32 - AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE**Ventilation des autres charges d'exploitation bancaire**

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Dotations aux provisions pour risques et charges	143	106
Charges à étaler	499	699
Autres charges d'exploitation bancaire diverses	3	9
Total autres charges d'exploitation bancaire	645	814

NOTE 33 - CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION**Ventilation des charges générales d'exploitation**

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Frais de personnel	3 606	3 265
Salaires et traitements	2 297	2 076
Charges sociales	1 146	1 055
Charges de retraite		
Intéressement et participation	163	134
Autres frais administratifs	5 752	3 309
Impôts et taxes	1 466	584
Services extérieurs	4 286	2 725
Total	9 358	6 574

NOTE 34 - DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES**Ventilation des dotations**

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles	5	12
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles d'exploitation	100	98
Total	105	110

NOTE 35 - COUT DU RISQUE
Ventilation du coût du risque

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Reprises provisions créances sur la clientèle		1 549
Dotations provisions créances sur la clientèle	(100)	
Dotations aux amortissements dérogatoires	(49)	
Créances irrécupérables sur la clientèle		(82)
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		
Total coût du risque	(149)	1 467

NOTE 36 - GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES
Détail des gains ou pertes sur actifs immobilisés

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Solde des cessions d'actifs d'exploitation	(84)	-
Plus-values de cessions		
Moins-values de cessions	(84)	
Solde des opérations sur titres détenus à long terme	3 239	(1 213)
Plus-values de cessions	3 239	14
Moins-values de cessions		
Dotations aux provisions		(1 227)
Pertes de change		
Total	3 155	(1 213)

C - ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES

Postes du bilan	Montant concernant les entreprises	
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
En milliers d'euros		
ACTIF		
Opérations avec la clientèle	33 216	
Participations et autres titres détenus à long terme		10
Parts dans les entreprises liées	36 054	
Location simple	3	
Comptes de régularisation - Actif	48	
PASSIF		
Opérations avec la clientèle	5 178	

D - NOTE SUR LE HORS BILAN SOCIAL

NOTE 37 - AUTRES ENGAGEMENTS NE FIGURANT PAS SUR LE HORS BILAN PUBLIABLE

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
OPERATIONS EN DEVISES		
- Opérations de change à terme		
ENGAGEMENTS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME		
- Autres opérations fermes, SWAP		15 245
- Autres opérations conditionnelles, FLOOR		
- Autres opérations conditionnelles, CAP	168 104	152 402
AUTRES ENGAGEMENTS		
Autres valeurs affectées en garantie		
- Antichrèse sur immeubles	-	-
- Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	228 142	194 995
- Hypothèques et promesses de délégations de loyers	2 920	3 111
- Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	32 009	36 166
- Cessions loi Dailly non notifiées	2 857	4 286
- Promesses de délégations de loyers	13 124	16 378

Affine a déménagé son siège social au cours de l'exercice. Le loyer et les charges portant sur les locaux libérés s'élèvent prévisionnellement à 666 K€ jusqu'à l'échéance du bail fixée au 31 mars 2006. Ces bureaux sont en cours de commercialisation ; les loyers et remboursements de charges de la sous-location viendront en diminution de cette somme.

Échéances des instruments de taux d'intérêt

En milliers d'euros	Encours au 31.12.2004	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Opérations de macro couverture					
Marché de gré à gré					
Opérations fermes					
Contrats d'échange de taux (swaps)					
Opérations conditionnelles					
Contrats de garantie de taux (caps)	168 104	10 667	29 130	122 984	5 323
Total	168 104	10 667	29 130	122 984	5 323

Échéances des contrats en devises

En milliers d'euros	Encours au 31.12.2004	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Vente à terme de devises	0				
Total	0	0	0	0	0

V - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

En milliers d'euros

	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part de capital détenue	Valeur nette comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals fournis par la société	PNB ou chiffre d'affaires ht du dernier exercice	Résultat par la sté au cours du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la sté au cours du dernier exercice	Observations Provisions sur créances
				Brute	Nette						
1 - Filiales (+ de 50 % du capital détenu par la société)											
Lumière sas	50	-509	67,9061%	0	0	645		0	-147		412
Atit sc	4		97,9592%	4	4	2 174		0	135	109	
Promaffine	150	83	69,9461%	105	105	1 206		146	7	41	
Transaffine	15		99,9900%	15	15	599	191	5	43	355	
Arsène Houssaye Concerto	2	-227	60,0000%	1				0	-6		
Développement	400	133	55,6386%	8 825	8 825	2 112	8 460	23 072	547	89	
Logisiic	39	-6	99,7600%	24	24	856	110	1	-14		
Bondoufle	47		100,0000%	6 094	6 094			1 186	161		
Courbet	37	12	100,0000%	3 274	3 274			992	122		
Rue des Rosiers	37		100,0000%	37	37	1 560			-20		
Edouard VII	37		100,0000%	37	37						
Cour des Capucines	40	3	99,4000%	40	40	433			-6		
Sipéc	600	528	100,0000%	17 600	17 600			1 138	158		
2 - Participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)											
Novaffine	2 451	-2 451	50,0000%	1 226	0			0	0		

Résultats des cinq derniers exercices

En euros	2000	2001	2002	2003	2004
1. Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	35 000 000,00	40 000 000,00	40 000 000,00	40 600 000,00	41 012 671,06
b) Nombre d'actions émises au 31 décembre	2 133 984	2 272 491	2 272 491	2 304 337	2 327 759
2. Résultat global des opérations					
a) Chiffre d'affaires H.T. (*)	85 389 327,33	79 439 811,40	78 643 391,33	75 834 993,62	78 747 627,07
b) Résultat avant impôt, amortissements et provision (**)	24 510 506,21	33 207 773,85	27 971 665,41	29 062 863,15	46 857 586,44
c) Impôt sur les sociétés	205 646,78	2 961 904,86	2 127 818,33	3 887 129,58	1 362 750,21
d) Résultat après impôt, amortissements et provisions	13 591 506,69	13 479 216,80	13 167 505,32	13 287 180,13	16 804 564,97
e) Montant des résultats distribués	9 353 853,53	5 908 476,60	7 567 395,03	8 433 873,42	9 311 036,00
3. Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Résultat après impôt mais avant amortissements et provisions	11,39	13,31	11,37	10,93	19,54
b) Résultat après impôt, amortissements et provisions	6,37	5,93	5,79	5,77	7,22
c) Dividende versé à chaque action (***)	4,12	2,60	3,33	3,66	4,00
d) Avoir fiscal (selon taux applicable)	0,00	0,20 ou 0,06	0,00	0,00	0,00
4. Personnel					
a) Nombre de salariés	38	37	38	39	39
b) Montant de la masse salariale	2 337 631,20	1 929 794,02	2 417 519,71	2 171 060,50	2 421 469,29
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales....)	1 086 467,23	1 015 064,45	1 113 347,41	1 047 977,57	1 137 042,16

(*) Le chiffre d'affaires comprend les loyers, préloyers, produits financiers et produits accessoires....

(hors indemnités de résiliation non encaissées et produits exceptionnels)

(**) dotations et reprises de provisions sauf celles relatives aux indemnités de résiliation non encaissées

(***) pour 2000, le dividende par action tient compte des 138 507 actions créées par l'Assemblée du 22 mai 2001 et ouvrant droit à dividende

5.2 Comptes consolidés au 31 décembre 2004

BILAN En Milliers d'Euros

ACTIF	Note	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
OPERATIONS INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES	[1]	6 517	11 481	19 547
Caisse		1	1	-
Banques centrales, Trésor Public, CCP		6	6	6
Comptes ordinaires débiteurs		6 500	11 460	19 485
Comptes et prêts à terme		-	-	-
Créances rattachées		10	14	56
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	[2]	4 981	11 632	6 221
Autres crédits à la clientèle		4 770	9 642	2 944
Comptes ordinaires débiteurs		211	1 990	3 277
OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES	[3]	184 719	218 780	232 032
Immobilisations louées en crédit-bail		178 214	203 142	225 147
Immobilisations temporairement non louées		1 817	2 259	-
Immobilisations en cours			9 411	716
Provisions pour dépréciation		(687)	(2 269)	(1 188)
Créances rattachées		5 375	6 237	7 357
OBLIGATIONS, ACTIONS, AUTRES TITRES A REVENU FIXE ET VARIABLE	[4]	14 542	14 441	153
Obligations et autres titres à revenu fixe		-	-	-
Actions et autres titres à revenu variable		14 542	14 441	153
PARTICIPATIONS, PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES, AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME	[5]	774	870	862
IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES	[6]	295 592	232 675	146 778
Immobilisations incorporelles		9	9	11
Immobilisations corporelles d'exploitation		175	262	361
Immobilisations de location simple		293 813	231 536	149 573
Provisions pour dépréciation		(300)	(306)	(4 569)
Créances rattachées de location simple		1 895	1 174	1 402
ECARTS D'ACQUISITION	[7]	7 369	7 509	10 059
COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS	[8]	32 153	44 872	50 846
Actions propres		97	238	66
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		2 793	2 762	2 727
Autres comptes de régularisation et actifs divers		29 263	41 872	48 053
TOTAL ACTIF		546 647	542 260	466 498

PASSIF	Note	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
OPERATIONS INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES	[9]	331 004	327 437	299 704
Banques centrales, C.C.P.		-	-	-
Comptes ordinaires créditeurs		11 952	5 780	2 164
Comptes et emprunts à terme		319 052	321 657	297 540
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	[10]	5 256	5 011	4 128
Comptes ordinaires créditeurs		491	431	297
Autres sommes dues		-	10	2
Comptes et emprunts à terme		4 765	4 570	3 829
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE		-	-	15 784
Bons de caisse		-	-	-
Titres du Marché Interbancaire		-	-	-
Titres de Créances Négociables		-	-	-
Emprunts obligataires		-	-	15 784
Autres dettes représentées par un titre		-	-	-
COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS	[11]	38 443	38 776	49 711
ECARTS D'ACQUISITION	[12]	-	2 617	4 954
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	[13]	5 937	2 771	3 022
DETTES SUBORDONNEES	[14]	20 237	20 297	-
Obligations Remboursables en Actions (ORA)		20 237	20 297	-
FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX (FRBG)		-	-	1 041
INTERETS MINORITAIRES	[15]	728	2 640	5 913
Part des minoritaires dans les réserves consolidées		192	3 054	5 428
Part des minoritaires dans les résultats consolidés		536	(414)	485
CAPITAUX PROPRES HORS FRBG	[15]	145 042	142 711	82 241
CAPITAL SOUSCRIT		41 013	40 600	40 000
PRIMES D'EMISSION		6 074	5 128	3 979
RESERVES CONSOLIDEES ET AUTRES		86 157	86 723	26 422
RESULTAT DE L'EXERCICE		11 798	10 260	11 840
TOTAL PASSIF		546 647	542 260	466 498

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En Milliers d'Euros

	Note	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
+ INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES		9 323	14 106	75 174
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les éta de crédit	[16]	197	742	1 006
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	[17]	310	157	219
Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe		-	-	61
Produits sur opérations de crédit-bail	[18]	8 816	13 207	73 888
- INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES		15 350	14 204	71 824
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les éta de crédit	[19]	13 673	13 395	15 574
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	[20]	331	343	302
Intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe	[21]	-	169	925
Charges sur opérations de crédit-bail		-	-	55 023
Charges sur dettes subordonnées à durée déterminée	[22]	1 346	297	
+ REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE		25	88	67
+ COMMISSIONS (PRODUITS)	[23]	4	41	927
- COMMISSIONS (CHARGES)	[24]	769	1 352	1 145
GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION	[25]	26	(46)	(112)
GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASSIMILES	[26]	871	48	29
+ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	[27]	84 104	82 845	69 555
Produits sur opérations de crédit-bail		16 125	25 906	
Produits sur opérations de location simple		37 000	28 738	28 245
Produits des opérations immobilières		28 874	23 114	39 381
Autres produits d'exploitation bancaire divers		2 105	5 087	1 929
- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	[28]	54 013	58 580	47 775
Charges sur opérations de crédit-bail		11 706	25 286	
Charges sur opérations de location simple		16 967	11 924	11 998
Charges sur opérations immobilières		24 406	20 510	35 003
Autres charges d'exploitation bancaire diverses		934	860	774
PRODUIT NET BANCAIRE		24 221	22 946	24 896
- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	[29]	11 221	10 631	9 813
Frais de personnel		5 167	5 577	5 997
Autres frais administratifs		6 054	5 054	3 816
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	[30]	130	225	218
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		12 870	12 090	14 865
+/- COÛT DU RISQUE	[31]	(20)	(82)	293
RESULTAT D'EXPLOITATION		12 850	12 008	15 158
+/- QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	[5]	-	3	5
+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES	[32]	1 830	1 521	(33)
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT		14 680	13 532	15 130
+/- RESULTAT EXCEPTIONNEL		(94)	17	399
- IMPÔT SUR LES BENEFICES	[33]	1 474	4 112	2 830
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DES ECARTS D'ACQUISITION	[7-12]	778	632	491
+ /- DOTATIONS/REPRISES DE FRBG		-	1 041	117
+/- INTERETS MINORITAIRES	[34]	536	(414)	485
+/- RESULTAT NET - PART DU GROUPE	[34]	11 798	10 260	11 840
Résultat par action (en euros)		5,09	4,50	5,21
Résultat dilué par action (en euros)		4,77	4,45	5,21

HORS BILAN CONSOLIDE

En Milliers d'Euros

	31/12/2004	31/12/2003	31/12/2002
ENGAGEMENTS DONNES			
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	5 900	1 844	5 339
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	5 900	1 844	5 339
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	10 834	5 026	4 746
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	-	110	110
Engagements d'ordre de la clientèle	10 834	4 916	4 636
ENGAGEMENTS RECUS			
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	16 634	36 563	16 007
Engagements reçus d'établissements de crédit	16 634	36 563	16 007
Engagements reçus de la clientèle	-	-	-
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	63 228	11 329	13 530
Engagements reçus d'établissements de crédit	10 736	11 329	13 530
Engagements reçus de la clientèle	52 492	-	-

Annexe aux comptes consolidés

I - EVENEMENTS MARQUANTS DE LA PERIODE

Principaux événements affectant le patrimoine ou le périmètre

Affine a signé 3 avenants sur des contrats de crédit-bail existants et acquis les quotes-parts de ses partenaires sur l'un d'entre eux pour un montant d'engagement de 8 791 K€, dont 5 900 K€ impactent les engagements hors bilan et 2 891 K€ les immobilisations CBI louées. Les immobilisations en cours sont soldées au 31 décembre 2004, compte tenu de la mise en loyer des 2 contrats en cours au 31 décembre 2003 (respectivement signés en 2002 et 2003) et dont l'impact sur les immobilisations CBI louées s'élève à 11 200 K€. Les levées d'option sur le portefeuille de crédit-bail (32 -en nombre d'immeubles- dont 13 anticipées et 3 partielles) ont généré un résultat de cession de 3 459 K€ (reprises de provisions comprises). La catégorie des Immobilisations Temporairement Non Loués (ITNL) ne comprend plus qu'un immeuble à la suite de la re-commercialisation en location simple d'un entrepôt situé à Bondy (93) d'une valeur nette comptable de 514 K€.

Au cours de l'exercice, Affine a réalisé 3 investissements locatifs et acquis la quote-part de son partenaire sur un immeuble. Ces opérations impactent les immobilisations louées pour 16 250 K€ et les immobilisations en cours pour 2 090 K€. Des aménagements ont également été réalisés sur 11 immeubles déjà détenus pour un montant de 1 474 K€.

L'achèvement des immeubles de bureaux livrés au cours de l'exercice 2004 impacte les immobilisations louées de 6 800 K€ et les immobilisations en cours de (3 799 K€) sur l'exercice, ce qui porte le solde de ce poste à 2 300 K€ au 31 décembre 2004 (compte tenu d'agencements en cours pour 9 K€).

Le patrimoine locatif a fait l'objet d'arbitrages portant sur 11 immeubles, dégageant un résultat de cession de 5 827 K€.

L'adoption, à effet du 1^{er} janvier 2003, du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) par la société avait entraîné une réévaluation de son bilan social. Au cours de l'exercice, Affine a utilisé la possibilité d'ajustement de l'écart de réévaluation initialement constaté, permise par le régime pendant deux exercices, à hauteur de (2 289 K€).

Le contrat de crédit-bail immobilier repris par Affine fin 2003 a pris effet le 1^{er} janvier 2004. Affine a par ailleurs signé l'acquisition de trois structures détenant chacune un bien immobilier, en pleine propriété ou au travers d'un contrat de crédit-bail immobilier, et créé une quatrième pour acquérir un entrepôt. Compte tenu du retraitement en consolidation des contrats de crédit-bail immobilier (en qualité de preneur), l'impact sur les immobilisations louées de ces acquisitions est de 67 206 K€.

En matière d'opérations immobilières, le sous-groupe Concerto a poursuivi ou entrepris plusieurs programmes portant sur la réalisation de plates-formes logistiques ; ses activités ont dégagé une marge opérationnelle de 4 281 K€ et un résultat net de 1 815 K€ au 31 décembre 2004.

Le sous-groupe Promaffine poursuit la réalisation d'opérations de développement de surfaces de bureaux ou de logements ; ses activités ont dégagé une marge opérationnelle de 434 K€ et un résultat net de (48) K€ au 31 décembre 2004.

Au cours de l'exercice, Affine a obtenu des refinancements et préfinancement à hauteur de 35 065 K€ pour ses acquisitions en propre dans le secteur locatif ou celles de ses filiales qu'elle refinance.

Dans le même temps, Affine a augmenté l'utilisation de sa ligne de refinancement globale destinée aux nouvelles opérations de crédit-bail de 12 309 K€.

Le retraitement en consolidation des opérations de crédit-bail (en qualité de crédit-preneur) a entraîné la constatation d'un montant de 16 528 K€ d'emprunts nouveaux sur l'exercice.

Les instruments de couverture (swaps et caps) ont généré une charge de 488 K€ contre 816 K€ l'exercice précédent. Trois caps ont pris effet au cours de l'exercice, dont un souscrit dès 2003, tandis que les deux swaps existants sont arrivés à échéance en juillet.

Les sociétés SAS Immobercy, filiale d'Affine d'une part, SA E.L.I., SARL Foncière DC et SARL Hampstead Consultants, filiales de Concerto Développement d'autre part, ont fait l'objet d'une fusion par transmission universelle de patrimoine (TUP) avec leur maison mère en date d'effet du 1er janvier 2004.

Début septembre, Affine a cédé sa filiale Imaffine au groupe Altarea, dégageant ainsi une plus-value consolidée de 1 880 K€.

Auparavant, Affine avait acquis les titres de sa filiale Concerto détenus par Imaffine.

Onze sociétés nouvelles ont intégré le périmètre de consolidation en 2004, tandis que deux filiales de Promaffine en sont sorties suite à dissolution.

Evénements 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.

II - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

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

Présentation des comptes

Les comptes consolidés sont établis conformément au règlement CRBF numéro 99-07 du 24 novembre 1999 relatif aux règles de consolidation, au règlement CRC numéro 2000-04 du 4 juillet 2000 relatif aux documents de synthèse consolidés des entreprises relevant du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière, ainsi qu'à l'instruction n° 2003-02 du 20 mai 2003 de la Commission Bancaire.

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

Périmètre de consolidation

DETERMINATION DU PERIMETRE ET METHODES DE CONSOLIDATION

L'entreprise consolidante est celle qui contrôle exclusivement ou conjointement d'autres entreprises ou qui exerce sur elles une influence notable.

Le contrôle exclusif est le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle d'une entreprise afin de tirer avantage de ses activités. Il résulte soit de la détention directe ou indirecte de la majorité des droits de vote, soit de la désignation, pendant deux exercices successifs de la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance d'une filiale dont plus de 40 % des droits de vote sont détenus, soit du droit d'exercer une influence dominante en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires. En l'absence de tels contrats ou de clauses statutaires, une influence dominante est présumée dès lors qu'au moins 20 % des droits de vote d'une filiale sont détenus et qu'il n'existe pas d'autres actionnaires détenant un pourcentage de droit de vote supérieur.

Le contrôle conjoint est 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 le pouvoir de participer aux politiques financière et opérationnelle d'une entreprise sans en détenir le contrôle, par le biais, par exemple, d'une représentation dans les organes de direction, de liens de dépendance technique... L'influence notable est présumée lorsque l'entreprise consolidante dispose, directement ou indirectement, d'une fraction au moins égale à 20 % des droits de vote de la structure.

Les méthodes de consolidation sont les suivantes :

- l'intégration globale pour les entreprises sous contrôle exclusif : les comptes sont intégrés à 100 % poste à poste (après retraitements éventuels), avec constatation des droits des actionnaires minoritaires ;
- l'intégration proportionnelle pour les entreprises sous contrôle conjoint : seule la fraction des comptes représentative du pourcentage de détention est intégrée (après retraitements éventuels), sans constatation d'intérêts minoritaires ;
- la mise en équivalence pour les entreprises sous influence notable : la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice déterminé d'après les règles de consolidation, est substituée à la valeur comptable des titres détenus.

Les entreprises sous contrôle exclusif ou conjoint ayant une structure de comptes différente et dont l'activité ne se situe pas dans le prolongement de celle de l'entreprise consolidante, font également l'objet d'une mise en équivalence.

Dans tous les cas, les transactions intra-groupe ainsi que les dividendes reçus des filiales sont éliminés.

Les sociétés n'ayant pas une incidence significative sur les comptes consolidés sont exclues du périmètre de consolidation, même si elles seraient consolidables en vertu des critères ci-dessus. Par incidence significative il est entendu le poids financier ou l'importance stratégique de la structure au sein du Groupe. Les sociétés exclues du périmètre de consolidation ont chacune un total de bilan représentant moins de 1 % de celui d'Affine.

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre clôturent leurs comptes au 31 décembre ; elles sont consolidées par intégration globale, à l'exception de la SAS 2/4 Boulevard Haussmann, de la SCI Paris 29 Copernic et de la SARL Dole, consolidées selon la méthode proportionnelle, et de la SAS Atime, consolidée par mise en équivalence.

VARIATIONS DE PERIMETRE

Des modifications sont intervenues dans le périmètre de consolidation d'Affine depuis la clôture des comptes au 31 décembre 2003 :

- Concerto développement a absorbé ses filiales E.L.I., Foncière DC et Hampstead consultants au 1er janvier 2004 par le biais d'une Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) ;
- Affine a absorbé sa filiale Immobercy le 1^{er} janvier 2004 par le biais d'une TUP ;
- Quatre anciennes filiales d'Affine intègrent le périmètre de consolidation au 1^{er} janvier, en raison de leur réactivation : SCI Bercy Parkings, SAS 2/4 Boulevard Haussmann, Cour des Capucines (ex SAS Paris 1^{er} – 21 rue des Pyramides, dont Affine a racheté les titres détenus par Promaffine), Logisiic (ex CBI Gestion dont Affine a repris le contrôle exclusif) ;
- Quatre nouvelles filiales d'Affine font leur entrée dans le périmètre de consolidation : SCI Brétigny, SARL Dole, SAS rue des Rosiers, SAS Edouard VII Facility ;
- Trois structures acquises en cours d'exercice font également leur entrée : SAS Courbet Développement et SAS Immobilière Bondoufle au 1^{er} février, SAS SIPEC au 31 décembre ;
- Affine a racheté les 2 842 titres Concerto Développement détenus par Imaffine, ce qui induit une variation du pourcentage d'intérêts dans les sociétés du sous-groupe Concerto ;
- Les titres Imaffine sont sortis du périmètre au 2 septembre, à la suite de leur cession au groupe Altarea, ce qui induit une variation du pourcentage d'intérêts dans la SC Anjou et les sociétés du sous-groupe Concerto ;
- Les SCI Clos Marguerite et Gennevilliers Technocentre sont sorties du périmètre de consolidation en conséquence de leur dissolution.

Sociétés incluses dans le périmètre de consolidation :

	Consolidée par	% d'intérêts	% contrôle
* AFFINE SA (société mère)			
* LOGISIIC SA	Intégration globale	99,7600 %	100,0000 %
* COUR DES CAPUCINES SA	Intégration globale	99,4994 %	100,0000 %
* BERCY PARKINGS SCI	Intégration globale	99,9994 %	100,0000 %
* NOVAFFINE SA	Intégration globale	50,0000 %	50,0000 %
* TRANSAFFINE SNC	Intégration globale	99,9970 %	100,0000 %
* LUMIERE SAS	Intégration globale	67,9061 %	67,9061 %
* 2/4 BLD HAUSSMANN SAS	Intégration proportionnelle	49,6938 %	50,0000 %
* ATIT SC	Intégration globale	99,3871 %	100,0000 %
* ANJOU SC	Intégration globale	99,3877 %	100,0000 %
* BRETIGNY SCI	Intégration globale	99,9994 %	100,0000 %
* COURBET Développement SAS	Intégration globale	100,0000 %	100,0000 %
* Immobilière BONDOUFLE SAS	Intégration globale	100,0000 %	100,0000 %
* RUE DES ROSIERS SAS	Intégration globale	100,0000 %	100,0000 %
* EDOUARD VII Facility SAS	Intégration globale	100,0000 %	100,0000 %
* SIPEC SAS	Intégration globale	100,0000 %	100,0000 %
* ATIME SAS	Mise en équivalence	33,5407 %	33,5417 %
* CONCERTO Développement SAS	Intégration globale	66,9224 %	66,9919 %
* CEPCO SAS	Intégration globale	66,9224 %	100,0000 %
* COCHETS PROJECT SCI	Intégration globale	66,2532 %	99,0000 %
* AULNES Développement SCI	Intégration globale	33,4612 %	50,0000 %
* PROMAFFINE SAS	Intégration globale	69,9665 %	69,9665 %
* ARSENE HOUSSAYE SNC	Intégration globale	87,9866 %	100,0000 %
* 30 FRIEDLAND SNC	Intégration globale	69,9965 %	100,0000 %
* 29 COPERNIC SCI	Intégration proportionnelle	34,9832 %	50,0000 %
* DOLE SARL	Intégration proportionnelle	34,9832 %	50,0000 %

Comparabilité des comptes

Afin d'améliorer la comparabilité des comptes consolidés d'un exercice sur l'autre, les comptes de l'exercice précédent sont retraités sous forme d'un pro forma lorsque des changements significatifs affectant les méthodes comptables ou le périmètre de consolidation sont intervenus au cours de l'exercice. L'exercice 2004 n'ayant pas connu de changement de méthode et les entrées/sorties du périmètre n'ayant pas eu d'incidence significative sur le bilan ou les résultats du Groupe, il n'est pas établi de pro forma comparatif.

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

Les dispositions transitoires prévues par ces règlements prévoient que les entreprises doivent au choix constituer des provisions pour grosses réparations ou adopter l'approche par composants pour leurs dépenses de gros entretien pour les exercices ouverts à partir du 1er janvier 2003.

Dans ce contexte, Affine avait constitué au 1er janvier 2003 une provision pour grosses réparations couvrant les dépenses de gros entretien, reposant sur un plan pluriannuel à 5 ans des dépenses de ravalement, conformément au règlement n° 2000-06 du Comité de la Réglementation Comptable relatif aux passifs. Au 31 décembre 2004, cette provision a été portée à 446 K€ par le biais du compte de résultat.

La comptabilisation par composants pour les actifs amortissables étant obligatoire à compter du 1er janvier 2005, la provision pour grosses réparations sera reprise à cette date.

Option pour le régime des SIIC - Réévaluation libre de l'ensemble des immobilisations corporelles et financières au 1^{er} janvier 2003

L'ensemble des immobilisations corporelles et financières inscrites à l'actif du bilan consolidé d'ouverture au 1er janvier 2003 avait fait l'objet d'une réévaluation libre à l'occasion de l'option par Affine pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC). Le bilan d'Affine avait été réévalué en comptabilité sociale, les autres structures du Groupe ayant fait l'objet d'une réévaluation en comptabilité consolidée.

Le montant de l'écart de réévaluation de l'immobilier locatif au 1^{er} janvier 2003 s'établissait à 72 692 K€. Compte tenu des corrections de valeur apportées sur ces immeubles jusqu'au 31 décembre 2004, cet écart de réévaluation, avant exit taxe, s'établit désormais à 65 233 K€.

L'impôt de sortie du régime fiscal antérieur, calculé au taux de 16,5 % sur la base des plus-values latentes nettes des immeubles locatifs, s'établit à 9 530 K€.

Au 31 décembre 2004, l'écart de réévaluation net inclus dans les capitaux propres consolidés se décompose donc de la manière suivante :

• Réévaluation au 1/1/2003 des immeubles locatifs	72 692 K€
• Impôt de sortie imputé sur l'écart de réévaluation	(9 530) K€
• Correction au 31/12/2004 de l'écart d'acquisition sur immeubles	(7 459) K€
• Virement en réserves libres de la partie distribuable	(5 391) K€
TOTAL	50 312 K€

L'écart de réévaluation distribuable s'entend de la somme des écarts de réévaluation portant sur les immeubles cédés depuis le 1er janvier 2003, et du supplément de dotation aux amortissements lié à la réévaluation.

Immeubles en crédit-bail

Les immeubles en crédit-bail sont portés au bilan consolidé pour leurs encours déterminés selon la comptabilité financière. La différence entre l'encours financier en comptabilité consolidée et la valeur nette comptable des immeubles en comptabilité sociale donne lieu à la constitution d'une réserve latente. Lorsque l'amortissement annuel comptable est supérieur à l'amortissement annuel financier, la différence vient accroître la réserve latente. Lorsque la situation inverse survient, la réserve latente est réduite à due concurrence.

Les impacts sur les comptes consolidés sont les suivants :

- la réserve latente à l'ouverture du bilan est inscrite parmi les réserves consolidées pour son montant net d'imposition différée ;
- l'encours financier des opérations de CBI (comptes financiers, incluant la réserve latente brute) est substitué à l'encours immobilisé (comptes sociaux) ;
- la variation entre le résultat social et le résultat financier est portée en résultat consolidé.

Ce retraitement est assuré par une correction des dotations aux amortissements conformément aux textes réglementaires.

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 sous la forme d'une inscription à la réserve latente ou d'une dotation aux provisions selon le sens. Il en est de même pour les immeubles du secteur locatif transférés au secteur crédit-bail.

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 si les crédit preneurs sont facturés sous forme d'indemnités d'occupation et en location simple pour les autres. Les provisions articles 64 ou 57 portant sur ces immeubles sont alors reprises, les provisions pour dépréciation existantes sont transférées et de nouvelles provisions peuvent être dotées s'il y a lieu. Un nouveau plan d'amortissement est calculé en amortissant linéairement sur la durée restant à courir la valeur nette comptable à la date du transfert. Au 31 décembre 2004, la valeur nette comptable de l'unique immeuble temporairement non loué s'élève à 1 129 K€.

Immeubles en location simple

Les immeubles en location simple sont portés au bilan consolidé pour leur valeur nette comptable, retraitée des cessions internes.

A l'occasion de la réévaluation, les durées d'amortissement des immeubles provenant des différentes entités ont fait l'objet d'une harmonisation selon le type de construction :

- bureaux : 35 ans linéaires prorata temporis
- locaux d'activité et entrepôts : 25 ans linéaires prorata temporis
- autres locaux : 20 ans linéaires prorata temporis.

Les frais d'acquisition sont amortis linéairement sur une durée maximale de 5 ans, le cas échéant prorata temporis.

CONTRATS DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER DETENUS PAR AFFINE OU SES FILIALES EN QUALITE DE CREDIT-PRENEUR

Les sociétés du groupe Affine appliquent la méthode préférentielle du retraitement des contrats de location-financement conduisant à considérer les actifs sous-jacents comme ayant été achetés à crédit.

Les modalités de retraitement retenues sont les suivantes :

- enregistrement du bien en immobilisation corporelle à l'actif du bilan, pour le montant de l'encours financier résiduel ;
- comptabilisation en parallèle au passif d'un emprunt égal au coût d'entrée du bien ;
- annulation dans les comptes consolidés de la redevance enregistrée en charges d'exploitation dans les comptes individuels, comptabilisation en contrepartie d'une charge financière et d'un remboursement progressif de l'emprunt ;
- constatation de l'amortissement de l'immobilisation conformément aux méthodes comptables du groupe ;
- constatation de la dépréciation du bien dans les mêmes conditions que si l'entreprise était propriétaire du bien.

En cas d'interruption du contrat, les éléments qui proviennent du retraitement du contrat de location-financement (valeur nette comptable, dette résiduelle, impôts différés) sont soldés. L'impact net est constaté en résultat.

Stocks

Les stocks sont valorisés au coût historique des dépenses de construction. Les frais de force de vente et les frais financiers n'entrent pas normalement dans leur composition. Les frais financiers afférents à des opérations dont le cycle de production est supérieur à douze mois sont toutefois incorporés dans les stocks.

Les écritures relatives à la comptabilisation des coûts de construction sont portées en cours d'exercice au débit des comptes de stocks sans transiter par des comptes de la classe 6. Cette méthode a pour objet de tenir les comptes de stocks en inventaire permanent en intégrant la comptabilité analytique dans la comptabilité générale, grâce au principe de l'affectation directe des charges aux opérations. Les flux de variation des stocks sont constatés en résultat à chaque arrêté comptable, selon les modalités exposées ci-dessous.

Le Groupe Affine a adopté en 2002 la méthode préférentielle de la marge à l'avancement pour tous les contrats à long terme. En conséquence, la marge et le chiffre d'affaires des opérations immobilières sont désormais comptabilisés à l'avancement.

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 comptes de régularisation,
- 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 comptes de régularisation (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 de comptes de régularisation 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. La méthode la plus

couramment utilisée est 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.

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, la totalité des créances exigibles sur ce client 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 demeurés 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 de crédit-bail selon les nouveaux critères apparaît dans le détail des créances rattachées en note 3.

Provisions en diminution de l'actif

IMMEUBLES EN CREDIT-BAIL

Les immeubles pour lesquels les crédits preneurs sont en difficulté font l'objet de provisions pour dépréciation. L'immeuble pour lequel une provision de cette nature existait au 31 décembre 2003 a été cédé.

Les immeubles temporairement non loués 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. Un seul immeuble est classé dans cette catégorie au 31 décembre 2004 ; il fait l'objet d'une provision pour dépréciation s'élevant à 688 K€.

IMMEUBLES EN LOCATION SIMPLE

L'ensemble des immeubles en location simple avait fait l'objet d'évaluations en fin d'exercice 1999 par deux cabinets d'experts internationaux différents.

Chaque année, Affine fait réaliser de nouvelles évaluations par des cabinets d'experts pour une partie de ses actifs :

- 31 décembre 2000 : 46 immeubles représentant 78 % de la valeur brute du patrimoine locatif,
- 31 décembre 2001 : 22 immeubles représentant 47 % de la valeur brute du patrimoine locatif,
- 31 décembre 2002 : 14 immeubles représentant 15 % de la valeur brute du patrimoine locatif,
- 31 décembre 2003 : 26 immeubles représentant 26 % de la valeur brute du patrimoine locatif.

En 2004, 16 nouvelles expertises ont été réalisées, les immeubles concernés représentant 32 % de la valeur brute du patrimoine locatif. La valorisation des autres immeubles a fait l'objet d'une actualisation interne selon la même méthodologie que celle retenue par les expertises externes.

2 immeubles ont fait l'objet d'une nouvelle dotation aux provisions au cours de la période pour 13 K€ et 2 immeubles à des reprises, en raison de l'amortissement des actifs concernés, pour 19 K€.

Le total de ces provisions s'élève à 300 K€ au 31 décembre 2004 et concerne 4 immeubles.

PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES STOCKS

A la clôture de chaque exercice, le prix de revient prévu est comparé au prix de vente attendu, net de frais de commercialisation ou autres dépenses passées en charges. Toute insuffisance de ce prix de vente par rapport au prix de revient fait l'objet d'une provision pour dépréciation pour la partie correspondant aux travaux en cours (la perte correspondant aux travaux à venir est comptabilisée en provision pour charges).

La provision pour dépréciation des stocks au 31 décembre 2004 s'élève à 339 K€, inchangée par rapport à l'exercice précédent.

PROVISIONS POUR CREANCES 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 également 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 2 351 K€ TTC, et sont provisionnées à 100 % de leur montant hors taxes sous déduction des garanties reçues, pour 1 966 K€.

En milliers d'euros	Clientèle	Crédit-bail	Locatif	Autres actifs	Total
Provisions au 31.12.2003	408	4 603	1 208	265	6 484
Variations de périmètre			1		1
Dotations	4	234	347	19	604
Reprises	(376)	(1 143)	(235)	(82)	(1 836)
Provisions au 31.12.2004	36	3 694	1 321	202	5 253
<i>Dont indemnités de résiliation</i>		1 966			1 966

Ecart d'acquisition à l'actif

Le montant figurant à ce poste correspond à l'excédent du coût constaté lors de l'acquisition en 1992 de la société Sovabail par Affine (première du nom) d'une part, à celui constaté lors de l'acquisition de Concerto Développement en 2001 d'autre part, ainsi qu'à l'écart constaté en 2004 en contrepartie de l'impôt différé portant sur l'écart d'évaluation comptabilisé lors de l'entrée dans le périmètre des entrepôts d'Immobilier Bondoufle et Courbet Développement. L'excédent concernant Sovabail porté dans un poste de survalueur, a été maintenu à l'issue de la fusion Affine-Sovabail en 1996, conformément aux dispositions prévues par les textes et règlements en cas de fusion.

L'écart d'acquisition de Sovabail est amorti sur une durée de 15 ans (durée moyenne d'un contrat de crédit-bail immobilier), celui de Concerto Développement sur une durée de 5 ans, et celui de Bondoufle/Courbet sur une durée de 25 ans (durée de l'amortissement d'un entrepôt).

Ecart d'acquisition au passif

L'écart d'acquisition comptabilisé au passif résultait essentiellement de l'acquisition des titres Immobilier par Sovabail en 1999 et 2000. Cet écart d'acquisition, comptabilisé dans un poste de sous-valeur, avait été maintenu au passif du bilan consolidé d'Affine lors de la fusion des deux sociétés en 2000. Il est totalement amorti au 31 décembre 2004.

L'excédent de coût constaté lors de l'acquisition en 1992 de la société Imaffine par Affine (première du nom) avait dans un premier temps été porté dans un poste de survalueur, puis maintenu à l'issue de la fusion Affine-Sovabail en 1996, conformément aux dispositions prévues par les textes et règlements en cas de fusion. Des rachats de titres successifs, entraînant des calculs d'écarts d'acquisition complémentaires au fil des années, avaient entraîné le basculement de cet écart de l'actif au passif avec son inscription dans un poste de sous-valeur, au cours de l'exercice 2003. Cet écart a disparu avec la cession des titres au cours de l'exercice.

Méthode de l'étalement des coûts d'emprunts

Le groupe 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 mois et comptabilisé parallèlement à l'excédent de charges sur l'élément couvert.

Au 31 décembre 2004, la juste valeur des caps détenus par la société s'élève à 79 K€. En 2004, les caps ont représenté une charge de 329 K€.

Swaps de taux

Le différentiel d'intérêts à payer ou à recevoir est enregistré prorata temporis à la date de clôture. Le résultat net, découlant des écarts de taux échangés, est porté en charges ou produits financiers selon le solde dégagé par chacun des contrats.

Au 31 décembre 2004, la société ne détient plus de swap. En 2004, les opérations de swap ont généré une charge de 158 K€.

Engagements de retraite

Le niveau de la provision pour indemnités de départ à la retraite tient compte de l'impact de la loi n° 2003 – 775 du 21 août 2003 portant réforme des retraites, et est évalué de la manière suivante :

- Le calcul est effectué individuellement pour chaque salarié présent à la clôture des comptes ;
- Il s'effectue sur la base de l'indemnité légale sans charges patronales, payable en une seule fois sous la forme d'un capital versé au salarié lors de sa mise à la retraite à un âge de 65 ans ;
- Le taux d'actualisation retenu est de 4,50 %, proche du niveau des taux à 10 ans ;

Le calcul tient compte des probabilités de départ (en fonction du taux de rotation du personnel) et de décès (en fonction de la table de mortalité), la probabilité de départ étant considérée comme nulle pour les personnels dont la durée résiduelle de vie professionnelle est de 15 ans ou moins (c'est-à-dire les salariés âgés de 50 ans ou plus, pour un âge légal de la retraite fixé à 65 ans).

Impôts différés

La charge d'impôt consolidée tient compte des impôts différés (confère en note 36 le rapprochement entre la charge d'impôt consolidée et l'impôt exigible dans les comptes sociaux).

Les impôts différés proviennent de l'existence de différences temporaires déductibles ou imposables. Il existe une différence temporaire lorsqu'en conséquence d'opérations déjà comptabilisées dans les comptes consolidés, des différences positives ou négatives sont appelées à se manifester à l'avenir entre le résultat fiscal et le résultat comptable de l'entreprise.

Doivent ainsi être dégagées les impositions différées résultant :

- Des écritures de consolidation et de retraitements spécifiques pratiquées,
- Du décalage temporaire entre la constatation comptable d'un produit ou d'une charge et son inclusion dans le résultat fiscal d'un exercice ultérieur.
- Des déficits fiscaux reportables des entreprises comprises dans la consolidation dans la mesure où leur imputation sur des bénéfices fiscaux futurs est probable.

Ces impôts différés sont déterminés suivant la méthode du report variable. Le taux appliqué en 2004 comme en 2003 est de 33 1/3 % majoré des contributions additionnelles de 3 % et 3,3 %.

L'impôt différé passif résulte de l'imposition différée liée aux éléments constitutifs de la réserve latente des opérations de crédit-bail ne relevant pas du régime Sicomi, de celle liée au retraitement des crédits-baux acquis (en qualité de crédit-preneur) et de celle résultant de la constatation d'écarts d'évaluation sur les immeubles retraités dans les structures SAS Immobilière Bondoufle et SAS Courbet Développement. Il s'élève à 5 295 K€, en augmentation de 3 026 K€ au titre de l'année 2004.

La ventilation des actifs et passifs d'impôts différés comptabilisés par grande catégorie s'établit comme suit :

Catégorie	Actifs	Passifs
Différences temporaires		5 295 K€
Crédits d'impôts		
Reports fiscaux déficitaires		

Le rapprochement entre la charge d'impôt théorique et la charge d'impôt comptabilisée est décrit dans un tableau en note 36.

Résultat par action

Le résultat net consolidé part du groupe s'élève à 12 369 909 € pour une moyenne pondérée de 2 316 560 titres en circulation au cours de l'exercice 2004, soit un résultat net par action s'établissant à 5,34 €. Le nombre de titres en circulation à la date du 31 décembre 2004 est de 2 327 759.

Le calcul du résultat net dilué par action respecte les prescriptions de l'avis n°27 de l'OEC (conforme à la norme IAS 33). Le résultat par action peut être ajusté de l'impact maximal de la conversion en actions ordinaires des instruments dilutifs. Les Obligations Remboursables en Actions émises par Affine le 15 octobre 2003 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. La charge afférente aux ORA nette d'impôt s'élève à 1 157 570 €, ce qui porte le résultat net consolidé part du groupe à 13 527 479 € après dilution.

Au dénominateur, la moyenne pondérée des titres en circulation est corrigée du nombre maximal de titres susceptibles d'être émis. Le calcul de la dilution lors de l'année d'émission est effectué prorata temporis en fonction de la date d'émission du nouvel instrument. Pour les années suivantes, la conversion est supposée effectuée au premier jour de l'exercice. Le nombre moyen pondéré des titres est portée à 2 716 560 titres compte tenu d'une moyenne de 400 000 actions nouvelles issues de la conversion des ORA.

Après les retraitements décrits ci-dessus, le résultat net par action dilué s'élève à 4,98 € pour l'exercice 2004.

Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux des sociétés du Groupe s'est élevé à 728 302 €.

Le montant des jetons de présence versés en 2004 aux administrateurs des sociétés du Groupe s'est élevé à 105 307 €.

III - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 54 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

Mandataires sociaux	:	3
Cadres	:	36
Employés	:	15

Contrôle fiscal

Le contentieux « Prado » s'est achevé par un dégrèvement pur et simple, à la suite de la réclamation contentieuse déposée par Affine venant aux droits de la société Prado.

Par contre, la réclamation introduite par Affine, concernant l'ex Sovabail, a fait l'objet d'une décision de rejet. Le montant de ce redressement, soit 107 K€, réglé au cours du second semestre 2004 était provisionné de longue date et les intérêts de retard ont été abandonnés par l'Administration fiscale.

Le contrôle fiscal, réalisé début 2004 sur les comptes 2001 et 2002 d'Affine, est terminé et la société a accepté le redressement notifié en juillet 2004. Les conséquences financières de ce redressement sont compensées par le dégrèvement généré par l'application des mêmes règles de calcul sur l'exercice 2003. Aussi aucune provision n'a-t-elle été constituée à ce titre.

Normes IAS / IFRS

La société a mis en place un dispositif visant à établir au titre de l'exercice 2004 des comptes annuels pro forma selon les normes IAS / IFRS, applicables à partir de 2005, les comptes publiés restant établis selon les méthodes comptables en vigueur en normes françaises au 31/12/2004.

Un groupe de travail a été créé afin d'examiner toutes les conséquences de l'application des normes IAS / IFRS, avec l'assistance du cabinet Ernst & Young et en étroite coopération avec les Commissaires aux Comptes de la société. Sa mission comprend trois phases :

- Etude préliminaire visant à identifier les normes dont l'application pouvait entraîner des modifications de comptabilisation ou de présentation des comptes du Groupe ;
- Etude d'impact afin de chiffrer les conséquences de l'application des nouvelles normes sur les différents postes du bilan, notamment les capitaux propres, à l'ouverture et à la clôture des comptes 2004 ;
- Conversion des bilans.

Un document spécifique, indépendant de l'Annexe et intitulé « Affine et les normes IAS / IFRS – Options et impacts » est produit parallèlement aux états financiers. Il est constitué notamment :

- De la description des principales normes ayant une incidence sur les comptes du Groupe ;
- De la présentation des options prises par le Groupe et des principes comptables retenus dans l'application de ces normes ;
- De la description des principaux impacts sur le bilan d'ouverture au 1^{er} janvier 2004 ;
- D'un tableau de rapprochement des capitaux propres entre les normes françaises et IFRS en date de transition (1^{er} janvier 2004), conforme à la norme IFRS 1 IG 63.

Société consolidante

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

IV - INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

A – NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

NOTE 1 - OPERATIONS INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES

Échéances des créances

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	6 510	6 510	0	0	0
Comptes	6 500	6 500			
Créances rattachées	10	10			
A terme	0	0	0	0	0
Prêts	0				
Créances rattachées	0				
Totaux	6 510	6 510	0	0	0

NOTE 2 - OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

Échéances des créances

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres crédits clientèle nets	4 770	38	4 491	232	9
Prêts	4 489	38	4 210	232	9
Créances rattachées	281		281		
Comptes ordinaires débiteurs	211	211	0	0	0
Prêts	211	211			
Créances rattachées	0				
Totaux	4 981	249	4 491	232	9

Le poste **Autres crédits à la clientèle** enregistre le financement d'opérations immobilières sous forme de prêts classiques, ainsi que 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 crédit-bail libre.

Le poste **Comptes ordinaires débiteurs** enregistre des avances de trésorerie faites à des sociétés du groupe.

NOTE 3 - OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

Variation des immobilisations consolidées

En milliers d'euros	En location	ITNL	En cours	Total
Valeurs brutes au 31.12.2003	422 534	2 817	9 411	434 762
Augmentations	3 369	0	1 311	4 680
Variations de périmètre				0
Acquisitions de l'exercice	3 369		1 311	4 680
Virements de poste à poste				0
Diminutions	-29 817	0	0	-29 817
Variations de périmètre				0
Virements de poste à poste				0
Cessions	-29 817			-29 817
Transferts	10 722	-513	-10 722	-513
Valeurs brutes au 31.12.2004	406 808	2 304	0	409 112

Variation des amortissements financiers

En milliers d'euros	En location	ITNL	Total
Amortissements financiers au 31.12.2003	219 392	558	219 950
Variations de périmètre			0
Dotations	29 403	80	29 483
Cessions et reprises	-20 201		-20 201
Transferts		-151	-151
Amortissements financiers au 31.12.2004	228 594	487	229 081

Détail des créances rattachées

En milliers d'euros	Au 31.12.2004	Au 31.12.2003
Créances ordinaires ttc	4 256	4 937
Créances douteuses ttc hors indemnités de résiliation		10
Créances douteuses compromises ttc hors indemnités de résiliation	2 462	2 379
Créances douteuses compromises ttc sur indemnités de résiliation	2 351	3 514
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation *		-9
Provisions créances douteuses compromises hors I.R. *	-1 728	-1 660
Provisions créances douteuses compromises sur I.R. *	-1 966	-2 934
Total créances rattachées	5 375	6 237

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

Échéances des créances (hors ITNL et 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	178 214	7 565	24 460	99 259	46 930
Opérations en cours	0				
Totaux	178 214	7 565	24 460	99 259	46 930

NOTE 4 - OBLIGATIONS, ACTIONS, AUTRES TITRES A REVENU FIXE ET VARIABLE

Détail des titres à revenu fixe et variable

En milliers d'euros	Au 31.12.2004	Au 31.12.2003
Obligations et autres titres à revenu fixe	0	0
Titres de placement	-	-
Créances rattachées	-	-
Actions et autres titres à revenu variable	14 542	14 441
Titres de transaction	-	-
Titres de placement *	14 542	14 433
Titres d'investissement		
Créances rattachées		8
Total	14 542	14 441

* plus-values latentes sur titres de placement : 28

moins-values latentes sur titres de placement : néant (faisant l'objet d'une provision au bilan)

Échéances des obligations et autres titres à revenu fixe

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
Titres du marché interbancaire		0			
Créances rattachées		0			
Total		0	0	0	0

NOTE 5 - PARTICIPATIONS, PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES, AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME

Parts dans les entreprises liées mises en équivalence

En milliers d'euros	%	Valeur au 31.12.2004	Valeur au 31.12.2003	Contribution aux réserves	Contribution au résultat
SAS ATIME	33,5407	22	22	6	0
Total		22	22	6	0

Participations non consolidées

En milliers d'euros	%	Net 2004	Net 2003	Capital et réserves	Dernier résultat
ANJOU					
MDR Verandah	12,41	156	186	NC	NC
USF FUND	10,34	53	58	NC	NC
Atémi MBCR	15,00	6	6	38	26
2/4 Haussmann ⁽¹⁾			559		
AFFINE					
Sofaris	NS	7	7	NS	NS
Logisiic (ex-CBI Gestion) ⁽¹⁾			24		
Imaffine ⁽²⁾		2		NC	NC
Participations diverses		-	-	NS	NS
PROMAFFINE					
21 rue des Pyramides ⁽¹⁾⁽³⁾	100,00		4		
Participations diverses		-	-	NS	NS
SIPEC					
G. F. de la Groie	99,76%	113	-	111	-98
Participations diverses		4	-	NC	NC
Créances rattachées		411	4		
Total		752	848		
<i>dont part réévaluée</i>		-	541		

(1) Sociétés maintenant consolidées

(2) N'appartiennent plus au groupe

(3) Devenue filiale d'Affine

NOTE 6 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Variation des immobilisations consolidées

En milliers d'euros	Immobilisations d'expl.		Patrimoine locatif		Total
	incorporelles	corporelles	en location	en cours	
Valeurs brutes au 31.12.2003	198	476	233 588	4 001	238 263
Augmentations	13	199	84 098	5 099	89 409
Réévaluation SIIC					0
Dépréciation s/réévaluation			-2 289		-2 289
Variations de périmètre	6	81	60 760		60 847
Acquisitions de l'exercice	7	118	25 627	5 099	30 851
Virements de poste à poste					0
Diminutions	-8	-283	-17 313	0	-17 604
Variations de périmètre					0
Virements de poste à poste					0
Cessions	-8	-283	-17 313		-17 604
Transferts	0	0	7 313	-6 800	513
Valeurs brutes au 31.12.2004	203	392	307 686	2 300	310 581

dont part réévaluée

Variation des amortissements

En milliers d'euros	Immobilisations d'expl.		Patrimoine en location	Total
	incorporelles	corporelles		
Amortissements au 31.12.2003	189	214	6 053	6 456
Réévaluation SIIC				0
Variations de périmètre	2	61	3 735	3 798
Dotations	10	138	7 185	7 333
Cessions et reprises	-7	-196	-951	-1 154
Transferts			151	151
Amortissements au 31.12.2004	194	217	16 173	16 584

dont amortissements sur part réévaluée

Détail des créances rattachées

En milliers d'euros	Au 31.12.2004	Au 31.12.2003
Créances ordinaires ttc	1 163	674
Créances douteuses ttc hors indemnités de résiliation	2 053	1 709
Indemnités de résiliation douteuses ttc		
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation *	-1 321	-1 209
Provisions créances douteuses sur indemnités de résiliation *		
Total créances rattachées	1 895	1 174

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

NOTE 7 - ECARTS D'ACQUISITION ACTIF

Détail des écarts d'acquisition actif

En milliers d'euros	Brut 2004	Amort. antérieurs	Dotation de l'exercice	Net 2004	Net 2003
Sovabail	20 114	16 238	1 342	2 534	3 876
Concerto Développement	8 548	4 983	1 787	1 778	3 633
Bondoufle	2 070	-	76	1 994	
Courbet	1 103	-	40	1 063	
Total	31 835	21 221	3 245	7 369	7 509

NOTE 8 - COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS

Détail des comptes de régularisation et actifs divers

En milliers d'euros	Au 31.12.2004	Au 31.12.2003
Capital souscrit non versé	0	1
Actions propres	97	238
Autres actifs	24 655	17 854
Etat - Créances sociales et fiscales	10 830	6 203
Dépôts versés	3 004	2 213
Acompte sur dividende	2 793	2 762
Clients Factures à établir	687	931
Fournisseurs débiteurs	71	1 625
Autres débiteurs divers	776	1 261
Stocks bruts (promotion immobilière)	5 814	3 140
Dépréciation des stocks	-339	-339
Divers	1 019	58
Comptes de régularisation	7 401	26 779
Impôt différé actif	-	-
Clients nets (prestations de services)	2 168	18 510
Charges constatées d'avance	1 484	4 751
Produits à recevoir	127	101
Charges à répartir	3 622	3 417
Divers	-	-
Total	32 153	44 872

Détail des mouvements sur actions propres

En K€	Au 31 12 03	Acquisitions	Ventes	Moins Values	Plus Values	Var. valeur de marché	Au 31 12 04
Affine	171	505	633		54		97
Imaffine	67	17	84				-
Total	238	522	717	0	54	0	97

NOTE 9 - OPERATIONS INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES

Échéances des dettes

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	11 952	11 952	0	0	0
Comptes	11 947	11 947			
Dettes rattachées	5	5			
A terme	319 052	12 953	30 280	139 904	135 915
Emprunts	317 192	11 326	30 047	139 904	135 915
Dettes rattachées	1 860	1 627	233		
Totaux	331 004	24 905	30 280	139 904	135 915

NOTE 10 - OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

Échéances des dettes

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres dettes à vue	491	491	0	0	0
Comptes ordinaires	491	491			
Autres sommes dues	0				
Dettes rattachées	0				
Autres dettes à terme	4 765	0	139	1 004	3 622
Comptes et emprunts à terme	4 765	0	139	1 004	3 622
Dettes rattachées	0				
Totaux	5 256	491	139	1 004	3 622

NOTE 11 - COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS

Détail des comptes de régularisation et passifs divers

En milliers d'euros	Au 31.12.2004	Au 31.12.2003
Autres passifs	28 012	29 503
Etat (IS, TVA...)	8 114	14 857
Autres dettes fiscales et sur organismes sociaux	779	652
Personnel	-	8
Dépôts reçus	10 347	5 350
Fournisseurs	4 153	4 331
Prêts preneurs en crédit-bail	2 195	1 512
Soldes à décaisser sur investissements	1 224	1 242
Versements reçus sur appels en garantie	903	909
Dividendes à verser	-	-
Versement restant à effectuer sur titres	-	-
Intérêts à payer sur dépôts de garantie	-	1
Autres créiteurs divers	297	641
Comptes de régularisation	10 431	9 273
Intérêts à payer sur swaps	-	234
Autres charges à payer	1 589	1 144
Produits comptabilisés d'avance	5 966	5 982
Subventions d'investissement	157	173
Divers	2 719	1 740
Total	38 443	38 776

NOTE 12 - ECARTS D'ACQUISITION PASSIF

Détail des écarts d'acquisition passif

En milliers d'euros	Brut	Amort. antérieurs	Reprise de l'exercice	Variation périmètre	Net 2004	Net 2003
Sur titres Immobilier	12 277	9 822	2 455		-	2 456
Sur titres Imaffine	59	-29	12	-76	-	161
Total	12 336	9 793	2 467	-76	0	2 617

NOTE 13 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Détail des provisions de passif

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 impôt différé	2 269	264	411		3 173	5 295
Provision pour risque sur opération de crédit-bail libre						0
Provision pour grosses réparations	308	138				446
Provision pour risque fiscal	133	51	133			51
Provision pour charges de retraite	16	5				21
Provision pour divers litiges clients	45	124	45			124
Total provisions	2 771	582	589	0	3 173	5 937

NOTE 14 - DETTES SUBORDONNEES

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
à durée déterminée	20 237	0	237	0	20 000
Comptes	20 000				20 000
Dettes rattachées	237		237		
Totaux	20 237	0	237	0	20 000

A tout moment à compter du 15/10/2008, si la moyenne sur 40 cours de clôture de l'action est supérieure au prix d'émission par action, la société peut effectuer un remboursement par anticipation.

A compter du 15/10/2013, la société pourra rembourser tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de trente jours calendaires, à un prix assurant au souscripteur initial un taux de rendement actuariel brut de 11 %, ce prix ne pouvant être inférieur au nominal de l'ORA. A compter de la même date, un amortissement anticipé pourra également s'effectuer au gré des porteurs, à tout moment excepté du 15 novembre au 31 décembre inclus de chaque année.

NOTE 15 - CAPITAUX PROPRES

Evolution des fonds propres prudentiels

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Capitaux propres hors FRBG (Part du groupe)	145 042	142 711
Intérêts minoritaires	728	2 640
Actions propres déduites	(97)	(238)
Immobilisations incorporelles déduites	(9)	(9)
Part de l'écart d'acquisition actif déductible	(4 834)	(3 633)
Ecart d'acquisition passif		2 617
Fonds propres de base (avant affectation)	140 830	144 088
Obligations Remb. en Actions	20 000	-
Fonds propres prudentiels (avant affectation) *	160 830	144 088

* Dans le calcul des ratios prudentiels, une décote égale à 15% de la valeur de marché hors droit des immeubles réévalués est appliquée en diminution du montant des fonds propres prudentiels. Cette décote s'établit à 21 M€.

Tableau de variation des capitaux propres consolidés hors FRBG (Part du groupe)

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Autres	Total
Au 31.12.2002	40 000	3 979	26 422	11 840		82 241
Augmentation de capital	600	1 149	(21)			1 728
Part dans le résultat				10 260		10 260
Distribution de l'exercice				(8 088)		(8 088)
Affectation en réserves			3 752	(3 752)		-
Prov. pour grosses répa.			(240)			(240)
Variations de périmètre			(70)			(70)
Autres variations			(73)			(73)
Réévaluation			56 953			56 953
Au 31.12.2003	40 600	5 128	86 723	10 260	-	142 711
Augmentation de capital	413	946				1 359
Part dans le résultat				11 798		11 798
Distribution de l'exercice				(8 423)		(8 423)
Affectation en réserves			1 837	(1 837)		-
Variations de périmètre			121			121
Autres variations			(617)			(617)
Réévaluation			(1 907)			(1 907)
Au 31.12.2004	41 013	6 074	86 157	11 798	-	145 042

Tableau de variation des intérêts minoritaires

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Autres	Total
Au 31.12.2002	-	-	5 428	485		5 913
Augmentation de capital			1 226			1 226
Part dans le résultat				(414)		(414)
Distribution de l'exercice				(1 500)		(1 500)
Affectation en réserves			(1 015)	1 015		-
Variations de périmètre			(2 686)			(2 686)
Autres variations			(17)			(17)
Réévaluation			118			118
Au 31.12.2003	-	-	3 054	(414)	-	2 640
Augmentation de capital						-
Part dans le résultat				536		536
Distribution de l'exercice				(175)		(175)
Affectation en réserves			(589)	589		-
Variations de périmètre			(2 695)			(2 695)
Autres variations			540			540
Réévaluation			(118)			(118)
Au 31.12.2004	-	-	192	536	-	728

Ventilation des réserves consolidées

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Réserve légale	4 224	5 081
Réserves statutaires	-	-
Réserves réglementées	3 448	3 587
Ecart de réévaluation	50 312	57 149
Autres réserves	28 365	23 960
Total réserves consolidées	86 349	89 777

Réserve latente

En milliers d'euros	au 01.01.2004	Variation de périmètre	Variation en résultat	au 31.12.2004
AFFINE	13 735		(4 408)	9 327
Total réserve latente	13 735	-	(4 408)	9 327

La réserve latente est comprise dans les capitaux propres consolidés ; elle impacte les réserves consolidées pour son montant à l'ouverture de l'exercice, le résultat pour sa variation au cours de l'exercice. En contrepartie, le montant de la réserve latente à la clôture de l'exercice est inclus dans les immobilisations nettes de crédit-bail.

Tableau de variation des écarts de réévaluation

En euros	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/2004
			Portant sur des immo-bilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
IMMEUBLE A LYON BRON	1 261 818				1 261 818
IMMEUBLE A ISTRES	48 284		-48 284		0
RUE ALBERT CAMUS - AGEN	105 683	-105 000			683
IMMEUBLE ST QUENTIN FALLAVIER	995 465			-17 569	977 896
IMMEUBLE A NANTES LOT NO 8	96 532				96 532
IMMEUBLE A EVRY	319 021				319 021
IMMEUBLE A BUC	253 751	-253 751			0
IMMEUBLE A NANTES LOT NO 9	111 997			-545	111 452
IMMEUBLE ECULLY	(34 640)	34 640			0
IMMEUBLE A DAGNEUX	435 348			-28 021	407 327
IMMEUBLE A ARNAGE	(2 477)		2 477		0
IMMEUBLE A BRETAGNE SUR ORGE	213 708				213 708
IMMEUBLE A VITROLLES	(19 096)	19 096			0
IMMEUBLE A TRAPPES	1 217 735	-606 327		-22 283	589 125
IMMEUBLE A ANTONY	386 178	-349 095	-37 083		0
IMMEUBLE A AIX EN PROVENCE	502 446			-1 039	501 407
IMMEUBLE A QUINCY SOUS SENART	1 045 144	-1 037 721			7 423
IMMEUBLE A LANNEMEZAN	(112)	112			0
IMMEUBLE A ANGERS	98 086		-98 086		0
IMMEUBLE A ORLEANS	(48 146)	48 146			0
IMMEUBLE A ST-OUEN L'AUMONE	582 827	-133 962		-25 270	423 595
IMMEUBLE A BRIANCON	144 151				144 151
IMMEUBLE A VITROLLES	(20 662)	20 662			0
IMMEUBLE A AIX EN PROVENCE	75 202				75 202
IMMEUBLE A SAINT OUEN	349 396			-11 588	337 808
IMMEUBLE A NANTES	54 435		-54 435		0
IMMEUBLES A LE LARDIN ST LAZARE	19 688		-19 688		0
IMMEUBLE A FRONTIGNAN	(5 515)	5 515			0
IMMEUBLE A BIARRITZ	143 249				143 249
IMMEUBLE A MARSEILLE 16ème	169 860				169 860
IMMEUBLE A VENISSIEUX	222 422			-12 388	210 034
IMMEUBLE A MALAKOFF	466 758				466 758
IMMEUBLE A ORLEANS	133 937				133 937
IMMEUBLE TOLBIAC MASSENA PARIS	2 938 713		-2 938 713		0
IMMEUBLE A VILLENEUVE D'ASCQ	17 791				17 791
IMMEUBLE A SATOLAS-ET-BONCE	332 134				332 134
IMMEUBLE A BAILLY	428 274				428 274
IMMEUBLE SOPHIA ANTIPOLIS	290 913				290 913
SOPHIA ANTIPOLIS (MINERVE)	164 745				164 745
SOPHIA ANTIPOLIS - OREADES	(91 328)	91 328			0
TOLBIAC	5 390 313			-129 816	5 260 497
IMMEUBLE A AIX-EN-PROVENCE Les Milles	1 183 250			-20 497	1 162 753
A reporter	19 977 278	(2 266 357)	(3 193 812)	(269 016)	14 248 093

Tableau de variation des écarts de réévaluation (suite)

En euros	Part transférée à un compte de réserves distribuables				
	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Portant sur des immo-bilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	Ecart de réévaluation au 31/12/2004
Report	19 977 278	(2 266 357)	(3 193 812)	(269 016)	14 248 093
IMMEUBLE A BELLERIVE-SUR-ALLIER	848 163			-45 362	802 801
SAINT MICHEL SUR ORGE	541 535	-213 679	-327 856		0
IMMEUBLE A AULNAY-SOUS-BOIS	160 450		-160 450		0
IMMEUBLE A CORBAS ST-PRIEST	123 350			-4 274	119 076
IMMEUBLE A L'ISLE D'ABEAU	477 217			-12 635	464 582
IMMEUBLE A CERGY PONTOISE	135 223		-67 611		67 612
IMMEUBLE A BRIGNAIS	181 727		-181 727		0
IMMEUBLE A RUEIL Passage St-Antoine	2 703 870			-58 441	2 645 429
CALUIRE	39 699		-39 699		0
VERT ST DENIS	1 380 674	-32 130		-75 100	1 273 444
TRONCHET 2EME	1 356 476	-47 347		-14 214	1 294 915
RUE CASTEJA	1 430 708	-1 097 656	-333 052		0
LE RHODANIEN	622 408	-270 998			351 410
LOGELBACH	75 102		-75 102		0
PANTIN - "TOUR ESSOR"	574 801	44 238			619 039
BAGNOLET	1 495 365				1 495 365
REAUMUR	3 060 235	-1 027 033			2 033 202
PALaiseAU	801 402	-475 388		-3 944	322 070
LE SARI	(54 685)		54 685		0
NOISY PARK	(6 359)		6 359		0
NOISY PARK	(9 117)		9 117		0
SCEAUX ILOT CHARAIRE	49 884	-16 924	-32 960		0
COUDRAY MONTCEAUX	86 993		-86 993		0
SOPHIA ANTIPOLIS	1 257 136				1 257 136
SOPHIA ANTIPOLIS	73 736			-9 233	64 503
IMMEUBLE A CHAMPLAN	136 976			-71 854	65 122
VILLEURBANNE	148 776	-37 078			111 698
BONDY	94 477				94 477
BONSAI RENNES	57 438		-57 438		0
BONSAI HOUSSEN	100 255		-100 255		0
CLERMONT 2	41 051				41 051
CLERMONT 1	188 730			-33 629	155 101
AVIGNON	68 764				68 764
SOPHIA ANTIPOLIS 2	126 090				126 090
SAVIGNY LE TEMPLE	2 987 805	-1 366 829			1 620 976
VITROLLES	578 275	-185 276			392 999
LOGNES	1 263 952	-321 426			942 526
ST GERMAIN LES ARPAJON	1 536 097	-534 811			1 001 286
MARSEILLE GRAND ECRAN	(217 766)	217 766			0
VILLEURBANNE	(323 040)	323 040			0
A reporter	44 171 151	(7 307 888)	(4 586 794)	(597 702)	31 678 767

Tableau de variation des écarts de réévaluation (suite)

En euros	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/2004
			Portant sur des immo-bilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
Report	44 171 151	(7 307 888)	(4 586 794)	(597 702)	31 678 767
VITROLLES 1	11 229				11 229
VITROLLES 2	72 430	-72 430			0
RILLIEUX	525 934	-79 076		-19 422	427 436
AVIGNON	443 105			-5 272	437 833
TREMBLAY EN France	133 987				133 987
IMMEUBLE A SEVRES	232 354			-2 059	230 295
TOUR BERCY	17 572 276			-179 479	17 392 797
Sous-total immobilisations LS	63 162 466	(7 459 394)	(4 586 794)	(803 934)	50 312 344
Titres 2/4 Haussmann	540 581	-540 581			-
Sous-total immobilisations financières	540 581	(540 581)	-	-	-
Total Ecart de réévaluation	63 703 047	(7 999 975)	(4 586 794)	(803 934)	50 312 344

B - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ

NOTE 16 - PRODUITS SUR OPERATIONS AVEC LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Ventilation des intérêts et produits assimilés avec les établissements de crédit

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	156	325
Intérêts sur comptes et prêts au jour le jour	-	-
Intérêts sur comptes et prêts à terme	-	-
Produits sur caps	-	-
Produits sur swaps	-	-
Produits divers d'intérêts	41	417
Total	197	742

NOTE 17 - PRODUITS SUR OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

Ventilation des intérêts et produits assimilés avec la clientèle

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Intérêts sur autres crédits à la clientèle	282	72
Intérêts sur comptes d'avance et moratoires CBI	27	38
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	1	47
Produits divers d'intérêts	-	-
Total	310	157

NOTE 18 - PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL**Ventilation des produits de crédit-bail**

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Loyers et assimilés	41 342	43 003
Dotations aux amortissements	(18 143)	(18 131)
Dotations aux provisions article 64 ou 57	(9 975)	(9 591)
Variation de la réserve latente	(4 408)	(2 074)
Total produits de crédit-bail	8 816	13 207

NOTE 19 - CHARGES SUR OPERATIONS AVEC LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT**Ventilation des intérêts et charges assimilés avec les établissements de crédit**

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	141	88
Intérêts sur comptes et emprunts au jour le jour	-	-
Intérêts sur comptes et emprunts à terme	12 854	12 376
Charges sur caps	330	435
Charges sur swaps	158	381
Charges diverses d'intérêts	-	-
Charges sur engagements de financement Ets de crédit	180	101
Charges sur engagements de garantie Ets de crédit	10	14
Total	13 673	13 395

NOTE 20 - CHARGES SUR OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE**Ventilation des intérêts et charges assimilées avec la clientèle**

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Intérêts sur emprunts à terme clientèle financière	-	42
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	-	-
Intérêts sur comptes de couverture d'engagement CBI	270	234
Intérêts sur autres comptes créditeurs à terme	4	20
Intérêts sur prêts preneurs et dépôts de garantie CBI	57	47
Autres charges diverses d'intérêts	-	-
Total	331	343

NOTE 21 - CHARGES SUR OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE**Ventilation des intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe**

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Intérêts sur titres du marché interbancaire	-	-
Intérêts sur titres de créances négociables	-	-
Intérêts sur emprunts obligataires	-	169
Total	-	169

NOTE 22 - CHARGES SUR DETTES SUBORDONNEES**Détail des charges sur dettes subordonnées à durée déterminée**

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Intérêts courus sur obligations convertibles en actions	1 346	297
Total	1 346	297

NOTE 23 - COMMISSIONS (PRODUITS)**Détail des commissions**

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Commissions sur activités d'assistance et de conseil	4	41
Total commissions	4	41

NOTE 24 - COMMISSIONS (CHARGES)**Détail des commissions**

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Commissions sur opérations de trésorerie	653	1 270
Commissions sur titres	36	11
Prestations de services financiers	80	71
Total commissions	769	1 352

NOTE 25 - GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION**Détail du solde des opérations des portefeuilles de négociation**

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Solde des opérations sur titres de transaction	57	5
Gains sur titres de transaction	59	7
Pertes sur titres de transaction	(2)	(2)
Reprises de provisions	-	-
Dotations aux provisions	-	-
Solde des opérations de change	(31)	(51)
Gains de change	-	56
Pertes de change	(31)	(107)
Total	26	(46)

NOTE 26 - GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT**Détail du solde des opérations des portefeuilles de placement**

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Plus-values de cessions	871	48
Moins-values de cessions	-	-
Reprises de provisions	-	-
Dotations aux provisions	-	-
Total	871	48

NOTE 27 - AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE**Ventilation des produits de crédit-bail n'ayant pas une nature d'intérêts**

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Indemnités d'occupation	242	(8)
Indemnités de résiliation	(951)	1 488
Charges refacturées	6 346	6 320
Plus-values de cession	2 983	144
Reprises de provisions article 64 ou 57	5 557	19 834
Produits divers	82	255
Provisions pour dépréciation	1 045	(756)
Provisions pour créances douteuses	(60)	(688)
Provisions pour produits à recevoir	969	1 887
Récupération créances amorties	3	125
Créances irrécupérables	(91)	(2 695)
Total produits de crédit-bail	16 125	25 906

Ventilation des produits sur opérations de location simple

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Loyers et assimilés	25 934	21 361
Revenu des sociétés immobilières	-	-
Indemnités de résiliation	253	351
Produits de refacturation	4 631	3 831
Plus-values sur cessions de location simple	5 853	3 519
Produits divers	444	174
Provisions pour dépréciation	6	(306)
Provisions pour créances douteuses	(111)	(102)
Provisions pour produits à recevoir	-	-
Récupération créances amorties	-	15
Créances irrécupérables	(10)	(105)
Total produits du patrimoine locatif	37 000	28 738

Ventilation des produits des opérations immobilières

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Produits de ventes	24 815	-
Variation de stocks	(325)	2 327
Produits des contrats de promotion immobilière	4 250	20 215
Honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée	134	572
Total produits des opérations immobilières	28 874	23 114

Ventilation des autres produits d'exploitation bancaire divers

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Charges refacturées	275	204
Reprises de provisions pour risques et charges	185	292
Transferts de charges	553	1 168
Autres produits d'exploitation bancaire divers	1 092	3 423
Total autres produits d'exploitation bancaire	2 105	5 087

NOTE 28 - AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE

Ventilation des charges de crédit-bail

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Dotation amort. CBI non loués	80	22
Moins-values sur cessions de crédit-bail	5 166	18 865
Charges refacturables	6 346	6 319
Charges non refacturables	112	35
Charges diverses	2	45
Total charges de crédit-bail	11 706	25 286

Ventilation des charges sur opérations de location simple

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Dotation aux amortissements	8 529	6 389
Résultat déficitaire des sociétés immobilières	7	11
Charges refacturables	4 645	3 831
Charges non refacturables	3 760	1 686
Moins-values sur cessions	26	7
Total charges sur patrimoine locatif	16 967	11 924

Ventilation des charges sur opérations immobilières

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Charges sur opérations de promotion	11 858	7 582
Travaux sur contrats de promotion	12 355	12 902
Rétrocessions d'honoraires	125	26
Impôts et taxes	68	-
Total charges sur opérations immobilières	24 406	20 510

Ventilation des autres charges d'exploitation bancaire diverses

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Dotations aux provisions pour risques et charges	228	144
Charges à étaler	509	699
Autres charges d'exploitation bancaire diverses	197	17
Total autres charges d'exploitation bancaire	934	860

NOTE 29 - CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION

Ventilation des charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Frais de personnel	5 167	5 577
Salaires et traitements	3 350	3 676
Charges sociales	1 598	1 761
Charges de retraite	-	-
Intéressement et participation	219	140
Autres frais administratifs	6 054	5 054
Impôts et taxes	1 627	704
Services extérieurs	4 427	4 350
Total	11 221	10 631

NOTE 30 - DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Ventilation des dotations

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles	5	19
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles d'exploitation	125	206
Total	130	225

NOTE 31 - COUT DU RISQUE

Ventilation du coût du risque

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Reprises provisions créances sur la clientèle	458	83
Dotations provisions créances sur la clientèle	(23)	(23)
Créances irrécupérables sur la clientèle	(455)	(82)
Dotations provisions sur stocks	-	-
Dotations provisions dép. assiettes en autres actifs	-	-
Reprises provisions clients en cptes de régularisation	-	3
Dotations provisions clients en cptes de régularisation	-	(63)
Total coût du risque	(20)	(82)

NOTE 32 - GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES

Détail des gains ou pertes sur actifs immobilisés

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Solde des cessions d'actifs d'exploitation	(87)	2
Plus-values de cessions	-	46
Moins-values de cessions	(87)	(44)
Solde des opérations sur titres détenus à long terme	1 917	1 519
Plus-values de cessions	4 063	2 182
Moins-values de cessions	(2 182)	(579)
Reprises de provisions	36	-
Dotations aux provisions	-	(84)
Total	1 830	1 521

NOTE 33 - IMPOT SUR LES BENEFICES**Rapprochement entre la charge d'impôt théorique et la charge d'impôt comptabilisée**

En millions d'euros	Assiette	Impôt théorique à 33^{1/3} %
Résultat consolidé avant impôt	13,77	4,59
Résultat du secteur exonéré SICOMI	(8,29)	(2,76)
Réintégrations - déductions	(0,43)	(0,14)
<i>Résultats mis en équivalence</i>	-	
<i>Amortissement écarts d'acquisition</i>	0,78	
<i>Amortissement écarts d'évaluation</i>	-	
<i>Autres retraitements de consolidation</i>	2,66	
<i>Provisions hors impôts</i>	(0,13)	
<i>Sociétés soumises à l'I.R.</i>	(1,16)	
<i>Autres réintégrations - déductions</i>	(2,58)	
Divers	(0,25)	(0,08)
Impôt consolidé théorique	4,80	1,61
dont sociétés en déficit fiscal	(0,32)	(0,11)
dont sociétés en bénéfice fiscal	5,13	1,71
Consommation de déficits fiscaux	(1,50)	(0,50)
Impôt après imputation des déficits	3,63	1,22
IFA et régularisations d'impôt		0,19
Impôt sur PVLT 19%		0,03
Impôt sur PV latente 16,50%		-
Contribution additionnelle 3 %		0,04
Contribution sociale 3,3 %		-
Charge d'impôt comptabilisée		1,48

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

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Charge d'impôts exigible	1 546	4 423
Variation des impôts différés	(72)	(312)
Charge d'impôts consolidée	1 474	4 111

NOTE 34 - PASSAGE DU RESULTAT SOCIAL AU RESULTAT CONSOLIDE**Détail du passage du résultat social au résultat consolidé**

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
Résultat social	16 804	13 287
Résultat social des filiales	2 876	2 088
Retraitement du crédit-bail	769	-
Variation de la réserve latente brute	(4 408)	(2 070)
Retraitement 1ère conso.	480	-
Annulation de plus-values internes	(158)	-
Annulation résultat janvier 04 Bondoufle - Courbet	(30)	-
Annul. Amort. dérogatoire droit au bail Sofreavia	49	-
Elimination des dividendes internes	(2 004)	(3 238)
Retraitement des résultats de cessions internes	(1 377)	-
Elimination provisions sur titres	-	1 165
Elimination provisions sur C/C	(110)	(1 249)
Reprise prov. Dépréciation CB	983	-
Boni de fusion Immobercy	(777)	-
Boni de fusion Lyon Bron	-	(53)
Mali de fusion Paul Doumer	-	224
Mali de fusion Foncière DC	91	-
Mali de fusion E.L.I.	329	-
Mali de fusion Hampstead	24	-
Annulation résultat Sipec 2004	(158)	-
Elimination intragroupes	(2)	12
Variation des impôts différés	72	312
Amortissement écarts d'évaluation	(341)	-
Amortissement écarts d'acquisition	(778)	(632)
Résultat consolidé	12 334	9 846

C - NOTE SUR LE HORS BILAN CONSOLIDÉ

NOTE 35 - AUTRES ENGAGEMENTS NE FIGURANT PAS SUR LE HORS BILAN PUBLIABLE

Détails des autres engagements financiers

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2003
OPERATIONS EN DEVISES		
- Opérations de change à terme	-	-
ENGAGEMENTS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME		
- Autres opérations fermes, SWAP	-	15 245
- Autres opérations conditionnelles, FLOOR		
- Autres opérations conditionnelles, CAP	168 104	152 402
AUTRES ENGAGEMENTS		
Autres valeurs affectées en garantie		
- Antichrèse sur immeubles	-	-
- Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	228 142	194 995
- Hypothèques et promesses de délégations de loyers	2 920	3 111
- Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	32 010	36 166
- Cessions loi Dailly non notifiées	2 857	4 286
- Promesses de délégations de loyers	13 124	16 378

Affine a déménagé son siège social au cours de l'exercice. Le loyer et les charges portant sur les locaux libérés s'élèvent prévisionnellement à 666 K€ jusqu'à l'échéance du bail fixée au 31 mars 2006. Ces bureaux sont en cours de commercialisation ; les loyers et remboursements de charges de la sous-location viendront en diminution de cette somme.

Échéances des instruments de taux d'intérêt

En milliers d'euros	Encours au 31.12.2004	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Opérations de macro couverture					
Marché de gré à gré					
Opérations fermes					
Contrats d'échange de taux (swaps)	0				
Opérations conditionnelles					
Contrats de garantie de taux (caps)	168 104	10 667	29 130	122 984	5 323
Total	168 104	10 667	29 130	122 984	5 323

Échéances des contrats en devises

En milliers d'euros	Encours au 31.12.2004	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Vente à terme de devises	0				
Total	0	0	0	0	0

**D - LISTE DES SIREN ET ADRESSES DES SOCIETES DU GROUPE
(consolidées et non consolidées)**

**LISTE DES SIREN ET ADRESSES DES SOCIETES DU GROUPE
(consolidées et non consolidées)**

Raison sociale et forme juridique	Numéro de SIREN	Adresse du siège social
2/4 BOULEVARD HAUSSMANN S.A.	388 161 960 PARIS	10 avenue de Messine - 75008 PARIS
30 FRIEDLAND S.N.C.	447 860 941 PARIS	4, square Edouard VII - 75009 PARIS
AFFINE S.A.	712 048 735 PARIS	4, square Edouard VII - 75009 PARIS
ARSENE HOUSSAYE S.N.C.	429 862 949 PARIS	4, square Edouard VII - 75009 PARIS
ATEMI MBCR S.A.S.	444 514 624 PARIS	10 avenue de Messine - 75008 PARIS
ATIME S.A.S.	439 667 734 PARIS	10 avenue de Messine - 75008 PARIS
ATIT S.C.	379 839 277 PARIS	4, square Edouard VII - 75009 PARIS
AULNES DEVELOPPEMENT S.C.I.	448 080 861 PARIS	66 av. des Champs Elysées - 75008 PARIS
BERCY PARKINGS S.C.I.	414 710 129 PARIS	4, square Edouard VII - 75009 PARIS
BRETIGNY S.C.I.	451 849 012 PARIS	4, square Edouard VII - 75009 PARIS
CEPCO S.A.S.	300 070 364 PARIS	4, square Edouard VII - 75009 PARIS
CIVILE ANJOU S.C.	390 629 194 PARIS	4, square Edouard VII - 75009 PARIS
COCHETS PROJECT S.C.I.	420 484 297 PARIS	4, square Edouard VII - 75009 PARIS
CONCERTO DEVELOPPEMENT S.A.	421 156 019 PARIS	4, square Edouard VII - 75009 PARIS
COUR DES CAPUCINES S.A.	429 694 698 PARIS	4, square Edouard VII - 75009 PARIS
COURBET DEVELOPPEMENT S.A.S.	423 542 158 PARIS	4, square Edouard VII - 75009 PARIS
DOLE 14/16 RUE MONT ROLAND S.A.R.L.	478 305 469 PARIS	4, square Edouard VII - 75009 PARIS
EDOUARD VII FACILITY S.A.S.	479 597 429 PARIS	4, square Edouard VII - 75009 PARIS
IMMOBILIERE BONDOUFLE S.A.S.	421 014 002 PARIS	4, square Edouard VII - 75009 PARIS
LE CLOS DU CEDRE S.C.I	408 456 424 PARIS	4, square Edouard VII - 75009 PARIS
LOGISIIC S.A.	388 162 117 PARIS	4, square Edouard VII - 75009 PARIS
LUMIERE S.A.S.	420 133 712 PARIS	4, square Edouard VII - 75009 PARIS
NOVAFFINE S.A.	380 082 172 PARIS	65, rue d'Anjou - 75008 PARIS
PARIS 29 COPERNIC S.C.I.	450 609 748 PARIS	31 rue Pouchet - 75017 PARIS
PROMAFFINE S.A.S.	382 079 317 PARIS	4, square Edouard VII - 75009 PARIS
RUE DES ROSIERS S.A.S.	478 627 441 PARIS	4, square Edouard VII - 75009 PARIS
SIPEC S.A.S.	569 804 818 NANTERRE	19, rue du Calvaire - 92210 ST CLOUD
TRANSAFFINE S.N.C.	382 680 767 PARIS	4, square Edouard VII - 75009 PARIS

**RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**
Exercice clos le 31 décembre 2004

Mesdames, Messieurs,

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 2004, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société AFFINE, 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.225-235 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Les Titres de participation et le patrimoine immobilier font l'objet de procédures d'évaluation. Nous nous sommes assurés du caractère raisonnable du niveau de provisions constituées sur la base des principes comptables décrits dans la note « II – Principes comptables et méthodes d'évaluation » de l'annexe.

Nos travaux ont notamment consisté à :

- apprécier le caractère raisonnable des jugements et estimations significatifs retenus par la Direction concernant ces évaluations,
- prendre connaissance de la documentation sous-tendant les estimations des valeurs de marché des immeubles, notamment des expertises immobilières externes,
- contrôler le correct traitement de l'ajustement de l'écart de réévaluation constaté au 1^{er} janvier 2003 dans le cadre de l'adoption du régime SIIC, au regard de l'avis numéro 2003-C du 11 juin 2003 du Comité d'Urgence du CNC.

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.

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 vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 8 avril 2005
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

Laure SILVESTRE-SIAZ Sylvie BOURGUIGNON

Rémi SAVOURNIN Jean-Jacques DEDOUIT

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**
Exercice clos le 31 décembre 2004

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

I. Conventions autorisées au cours de l'exercice

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions 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 mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles 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 92 du décret du 23 mars 1967, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

1.1 Avec la société IMAFFINE SA

En application des décisions du Conseil d'administration d'Affine du 18 juin 2004, Affine a acquis le 30 juin 2004 auprès d'Imaffine des actions Concerto Développement, pour un prix de 1 865 700 euros.

Administrateurs concernés : Madame Maryse AULAGNON
Monsieur Alain CHAUSSARD
Monsieur Paul MENTRE
Monsieur Ariel LAHMI
Monsieur Alain BONTE

1.2 Avec la société LOGISIIC SA

En application d'un contrat de cession en date du 29 décembre 2004, autorisé par le Conseil d'administration d'Affine du 18 novembre 2004, la société Logisiic SA (antérieurement CBI Gestion) a acquis auprès de votre société un immeuble situé à Bondy pour un prix de 800 000 euros net vendeur.

Administrateurs concernés : MAB-Finances
Monsieur Alain CHAUSSARD
Monsieur André FRAPPIER

1.3 Avec la société COUR DES CAPUCINES SA

En application d'un contrat de cession en date du 29 décembre 2004, autorisé par le Conseil d'administration d'Affine du 16 décembre 2004, la société Cour des Capucines SA (antérieurement

dénommée SAS Paris 1^{er}, 21 rue des Pyramides) a acquis auprès de votre société un immeuble situé à Angers pour un prix de 406 000 euros net vendeur.

Administrateurs concernés : MAB-Finances
Monsieur Alain CHAUSSARD

II. Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du décret du 23 mars 1967, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

2.1 Avec la société MAB-FINANCES SAS

En application d'une convention d'animation et de prestations de services, renouvelée par le conseil d'administration d'Affine du 26 mars 2004, la société MAB-Finances SAS, compagnie financière d'Affine, a facturé à votre société au titre de 2004 un montant de 287 672 euros hors taxes.

2.2 Avec la société IMAFFINE SA

En application d'un mandat de maintenance du site Internet du 21 août 2000, autorisé par l'assemblée générale ordinaire du 22 mai 2001, il a été facturé à votre société un montant de 3 811,22 euros hors taxe au cours de l'exercice 2004. La convention a été résiliée à effet du 1^{er} juillet 2004.

En application d'un mandat d'études financières du 1^{er} octobre 2000, approuvé par l'assemblée générale ordinaire du 22 mai 2001, il a été facturé à votre société un montant de 6 097,96 euros hors taxe au titre de l'exercice 2004. La convention a été résiliée à effet du 1^{er} juillet 2004.

En application d'un mandat de mise au point d'une étude comparative du 5 octobre 2000, approuvé par l'assemblée générale ordinaire du 22 mai 2001, il a été facturé à votre société un montant de 7 622,45 euros hors taxe au cours de l'exercice 2004. La convention a été résiliée à effet du 1^{er} juillet 2004.

2.3 Avec la société IMMOBERCY (société ayant fait l'objet d'une confusion de patrimoine avec la société Affine à effet du 1^{er} janvier 2004)

En application de la convention de prêt du 13 novembre 2001, avalisée par l'Assemblée générale ordinaire d'Affine du 17 mai 2002, la société Immobercy a accordé à votre société un prêt de 17 074 400 euros sur 10 ans. Cette convention prévoit un remboursement trimestriel à terme échu suivant un amortissement de 2 % par an et une rémunération aux taux de :

- EONIA + 0,60 % du 13 novembre au 4 décembre 2001,
- 4,92 % du 5 décembre 2001 au 12 novembre 2006,
- soit EURIBOR 3, 6, 9 ou 12 mois + 0,60 %, soit un taux fixe déterminé sur demande de l'emprunteur 5 jours ouvrés avant le début de cette troisième période et ce jusqu'à l'expiration du contrat.

Cette convention a été résiliée à effet du 1^{er} janvier 2004.

2.4 Avec la société TRANSAFFINE SNC

En application d'une convention signée le 27 septembre 2001, et autorisée le 26 septembre 2001 par le Conseil d'Administration d'Affine, votre société a accordé à la société Transaffine un prêt de 1 829 388,21 euros d'une durée de 3 ans et rémunéré au taux EONIA + 0,50 %.

Le solde de ce prêt s'élève à 599 046,69 euros au 31 décembre 2004.

Les produits financiers comptabilisés par votre société au titre de l'exercice 2004 se sont élevés à 8 175,99 euros.

2.5 Avec la société HOLDAFFINE BV

En application des décisions des Conseils d'administration d'Affine du 11 décembre 2003 et du 22 septembre 2004 :

- Votre société a cédé, le 29 décembre 2003, un immeuble situé à Rueil-Malmaison pour un prix de 12 millions d'euros à la société 212 Paul Doumer (anciennement Commerces Lumières) détenue à 100 % par la société Wegalaan (anciennement Baselle), elle-même détenue par Holdaffine BV.
- Dans ce contexte, il a été confié à votre société, le 29 décembre 2003, un mandat de gestion par la société 212 Paul Doumer ainsi qu'une convention de partage des bénéfices. Ce mandat a été rémunéré à hauteur de 21 572,39 euros en 2004.
- Les modalités de paiement du prix de vente par Affine ont été modifiées, reportant le paiement du solde du prix au 31 décembre 2005.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 8 avril 2005
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

Laure SILVESTRE-SIAZ Sylvie BOURGUIGNON Rémi SAVOURNIN Jean-Jacques DEDOUIT

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS Exercice clos le 31 décembre 2004

Mesdames, Messieurs,

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 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2004, 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 sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L225-235, du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Le patrimoine immobilier et l'encours financier de crédit-bail font l'objet de procédures d'évaluation. Nous nous sommes assurés du caractère raisonnable du niveau de provisions constituées sur la base des principes comptables décrits dans la note « II – Principes comptables et méthodes d'évaluation – Provisions en diminution de l'actif » de l'annexe.

Nos travaux ont notamment consisté à :

- prendre connaissance de la documentation sous-tendant les estimations des valeurs de marché des immeubles, notamment des expertises immobilières externes,

- contrôler le correct traitement de l'ajustement de l'écart de réévaluation de l'immobilier locatif constaté au 1^{er} janvier 2003 dans le cadre de l'adoption du régime SIIC, au regard de l'avis numéro 2003-C du 11 juin 2003 du Comité d'Urgence du CNC.

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

Par ailleurs, nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

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

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 8 avril 2005

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

Laure SILVESTRE-SIAZ Sylvie BOURGUIGNON Rémi SAVOURNIN Jean-Jacques DEDOUIT

5.4 Affine et les normes IAS/IFRS – Options et Impacts

Sommaire

- I. CONTEXTE DE LA PUBLICATION
 - II. PRESENTATION DES NOUVELLES NORMES APPLICABLES – DESCRIPTION DES OPTIONS PRISES ET DES METHODES COMPTABLES MISES EN ŒUVRE
 - III. TABLEAU DE RAPPROCHEMENT DES CAPITAUX PROPRES AU 1^{ER} JANVIER 2004 EN PRINCIPES COMPTABLES FRANÇAIS AVEC LES CAPITAUX PROPRES EN NORMES IFRS
 - IV. NOTES ANNEXES AU RAPPROCHEMENT DES CAPITAUX PROPRES AU 1^{ER} JANVIER 2004
-

- I. CONTEXTE DE LA PUBLICATION

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe Affine au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2005 seront établis selon les normes comptables internationales IAS/IFRS applicables au 31 décembre 2005 telles qu'approuvées par l'Union européenne. Les premiers comptes publiés selon les normes IAS/IFRS seront ceux de l'exercice 2005, présentés avec un comparatif au titre de l'exercice 2004 établi selon le même référentiel.

En vue de la publication de ces états financiers comparatifs pour l'exercice 2005, et afin de permettre à la communauté financière et aux actionnaires d'appréhender les conséquences des nouvelles règles comptables ou de se familiariser avec la présentation future de ces états, le groupe Affine a préparé une information préliminaire sur la transition aux normes IAS/IFRS présentant l'impact chiffré attendu du passage aux IFRS sur les capitaux propres d'ouverture au 1^{er} janvier 2004. Cette information partielle sera mise à jour, au plus tard lors de la publication des comptes du 30 juin 2005, de l'impact des nouvelles normes sur le bilan et le compte de résultat au 31 décembre 2004, ainsi que sur les principaux agrégats financiers.

Les chiffres et états financiers présentés ici sont des projets établis en l'état des textes et interprétations disponibles à ce jour. Il est donc possible que le tableau de rapprochement des capitaux propres ne soit pas celui correspondant aux comptes consolidés définitifs de l'exercice 2005.

Ces informations ont fait l'objet d'une présentation en Conseil d'administration et de diligences d'audit par les commissaires aux comptes.

- II. PRESENTATION DES NOUVELLES NORMES APPLICABLES – DESCRIPTION DES OPTIONS PRISES ET DES METHODES COMPTABLES MISES EN ŒUVRE

- II.1. Périmètre et méthode de consolidation

L'application des normes IFRS n'entraîne pas de modification dans le périmètre de consolidation qui reste identique à celui mis en œuvre en normes françaises.

- II.2. Comptabilisation des opérations 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 de location simple.

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.

Comptabilisation de l'investissement net en créance

Le bailleur doit comptabiliser une créance dans son bilan pour un montant correspondant à l'investissement net dans le contrat de location. En norme française, cet aspect est déjà traité au travers de la comptabilité financière d'Affine.

Toutefois, 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. Par ailleurs, IAS 18 impose également l'étalement des commissions reçues.

Impact chiffré : néant (caractère non significatif des retraitements à effectuer)

Rythme d'appréhension des résultats – Amortissement au TIE constant

Le résultat net de l'opération pour le bailleur correspond au montant d'intérêt du prêt. Cet intérêt correspond au montant des loyers diminué d'une dotation aux amortissements financiers calculée selon la méthode du Taux d'Intérêt Effectif (TIE).

Le TIE est le taux qui égalise la valeur actualisée des flux futurs générés par le contrat et la juste valeur inscrite à l'actif. Selon la norme IAS 17, le produit financier lié à un contrat de location-financement doit refléter un taux de rendement constant de l'investissement résiduel.

L'analyse du portefeuille de crédit-bail du groupe Affine n'a pas révélé l'existence d'un taux non constant imposant le calcul d'un nouvel échéancier. Les intérêts de chaque période sont toujours identiques en normes françaises et IAS, de même que les encours de bilan dans le cas des échéanciers calculés selon la méthode ITE ou TEA (intérêts post-comptés). En cas d'échéancier calculé selon la méthode IPA (intérêts précomptés), l'égalité des encours de bilan peut être obtenue en reclassant les produits perçus d'avance en déduction des opérations de crédit-bail à l'actif du bilan consolidé.

Impact chiffré : néant

Suivi de la valeur résiduelle non garantie

En IFRS il y a obligation de réviser régulièrement les valeurs résiduelles non garanties pour le calcul de l'investissement brut. En cas de baisse significative, le rythme d'étalement des produits sur la durée du contrat doit être révisé et l'ajustement des produits financiers antérieurement comptabilisés constaté en résultat de la période (changement d'estimation).

Impact chiffré : néant

Dépréciations (IAS 36)

Les règles applicables sont les mêmes qu'en matière de location simple (se reporter au chapitre II.3. § Dépréciations).

Les contrats de crédit-bail sont évalués en fonction de leur valeur d'utilité. Lorsqu'un crédit-preneur est jugé fragile (situation financière gravement compromise, apparition d'impayés, redressement judiciaire), une perte de valeur est déterminée par différence entre la valeur estimée de l'immeuble hors droits (valeur de la garantie sous-jacente) et la valeur nette comptable si cette dernière est supérieure. Les factures classées en créances douteuses sont systématiquement dépréciées pour 100% de leur montant hors taxes, sous déduction des garanties reçues.

Il n'existe pas de divergence entre la pratique du groupe Affine en matière de provisionnement et la norme IAS 36.

Impact chiffré : néant (non significatif : une seule provision, reprise en 2004)

Traitement des dépôts de garantie versés par les crédit-preneurs

Ces dépôts sont considérés par Affine comme faisant partie des droits et obligations résultant de contrats de location, soumis à la norme IAS 17, et non comme des instruments financiers au sens de l'IASB. En tant que tels, ils ne donnent pas lieu à actualisation.

Impact chiffré : néant

II.3. Méthodes d'évaluation des actifs incorporels et corporels

Les actifs incorporels sont régis par la norme IAS 38. Son application n'a pas d'impact sur les comptes du groupe Affine.

Les normes IFRS établissent une différenciation entre les immeubles de placement (régis par l'IAS 40) et les autres immobilisations corporelles (régies par l'IAS 16).

Les immobilisations corporelles d'exploitation, qui ne comprennent pas d'immeubles, ne voient pas leur valeur modifiée par le changement de référentiel. Elles continuent d'être valorisées au coût historique amorti, leur nature ne donnant pas lieu à décomposition en composants.

La totalité du patrimoine immobilier d'AFFINE, constitué exclusivement d'immeubles loués en location simple, répond à la définition des immeubles de placement (aucun contrat de location simple n'ayant par ailleurs fait l'objet d'une requalification en location-financement).

Les immobilisations temporairement non louées (ITNL) issues du crédit-bail sont également soumises à la norme IAS 40. En revanche, les immobilisations en cours de construction, qu'elles portent sur des opérations de crédit-bail ou de location simple, demeurent soumises à la norme IAS 16.

Enfin 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. Ce traitement demeure conforme à la pratique d'Affine.

Méthode d'évaluation des immeubles de placement

En application de l'IAS 40, la société a décidé de valoriser ses immeubles de placement selon la méthode du coût amorti.

Ce choix entraîne l'évaluation ultérieure des immeubles de placement selon les modalités de l'IAS 16, c'est-à-dire :

- le coût historique ou réévalué,
- diminué de l'amortissement par composants
- et des pertes de valeur.

Affine a procédé à la réévaluation au 1^{er} janvier 2003, dans le cadre de la réforme des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC), de ses immobilisations corporelles et financières. La juste valeur déterminée à cette occasion dans le référentiel antérieur est reprise en IFRS comme coût présumé à la même date, conformément à l'option ouverte par la norme IFRS 1. Les immeubles de placement figurent donc au bilan d'ouverture IFRS (tout comme en norme française) :

- à leur valeur réévaluée au 1^{er} janvier 2003 pour les immeubles acquis avant cette date,
- à leur coût d'acquisition pour les immeubles acquis à compter du 1^{er} janvier 2003.

L'application de l'amortissement par composants dès le 1^{er} janvier 2004 en norme IFRS impacte les capitaux propres d'ouverture dans la mesure où cette approche n'est obligatoire et appliquée par la société, en référentiel français, qu'à compter du 1^{er} janvier 2005.

La valeur résiduelle attribuée aux immeubles est égale à la valeur du foncier.

Impact chiffré : + 150 K€ en capitaux propres, soit

- (158) K€ d'augmentation du cumul des amortissements
- 308 K€ de reprise de provision pour grosses réparations

Prise en compte des frais d'acquisition

Le coût d'acquisition des immobilisations comprend les frais directement attribuables pour mettre l'immobilisation en état de marche (droits de mutation, honoraires divers ...). La réévaluation pratiquée par Affine de ses immobilisations brutes au 1^{er} janvier 2003 réduit le retraitement théorique aux seules acquisitions de 2003. De plus, les frais d'acquisition sont déjà intégrés et amortis au sein du poste « immobilisations de location simple » dans la comptabilité en norme bancaire d'Affine.

Impact chiffré : néant

Activation des coûts directs initiaux et des commissions reçues

Les coûts directs initiaux de négociation et de mise en place des contrats (exemple : commissions et honoraires juridiques) doivent être pris en compte dans le montant de l'actif loué et amortis sur la durée ferme du contrat de location (IAS 17).

Par ailleurs, IAS 18 impose l'étalement des commissions reçues. En location simple, elles le seront au prorata temporis sur la durée ferme du contrat de location.

Impact chiffré :

- + 204 K€ en capitaux propres au titre des honoraires de commercialisation capitalisés

Dépréciations (IAS 36)

A chaque date de clôture, l'entreprise doit apprécier l'existence quelconque d'un indice montrant qu'un actif a pu perdre de la valeur. Une perte de valeur est le montant de l'excédent de la valeur comptable d'un actif sur sa valeur recouvrable. La valeur de recouvrement est la valeur la plus élevée du prix de vente net des coûts de sortie, et de la valeur d'utilité.

Toute perte de valeur est comptabilisée en résultat, ainsi que la reprise. Après la comptabilisation d'une perte de valeur, lorsqu'elle touche 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 de façon systématique sur sa durée d'utilité restant à courir. La valeur comptable d'un actif augmentée suite à 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.

Les méthodes de valorisation de son patrimoine appliquées par Affine sont conformes à la norme IAS 36. Les tests de dépréciation n'ont pas conduit à modifier le montant des provisions pour dépréciation déterminé en norme française.

Impact chiffré : néant

Actifs disponibles à la vente

Lorsque la valeur comptable d'un actif non courant devra être recouvrée par une vente plutôt que par une utilisation continue, IFRS 5 impose le traitement suivant :

- inscription à un poste spécifique du bilan, la ligne « actifs non courants destinés à être cédés »,
- évaluation au montant le plus faible entre la VNC et la juste valeur (prix de vente) nette des coûts nécessaires à la vente (le cas échéant actualisés)
- arrêt de l'amortissement du bien.

Le critère de classement retenu par Affine est l'existence d'une promesse de vente signée ou d'un mandat de commercialisation signé (preuve d'une commercialisation active, à un prix de marché validé par le mandataire, ayant toutes les chances d'intervenir dans les 12 mois). L'inscription en « disponible à la vente » s'effectue à la date de l'arrêté constatant le changement de situation.

Si les critères de classement ne sont plus satisfaits, les actifs non courants sont réintégrés dans leur catégorie d'origine et sont alors évalués au plus faible des deux montants suivants :

- VNC à la date de classement en « disponible à la vente », ajustée des montants qui auraient été comptabilisés en amortissements, pertes de valeur et réévaluations si l'actif n'avait jamais été classé dans cette catégorie,
- Valeur recouvrable à la date de la décision de changement.

L'ajustement est comptabilisé en résultat des activités poursuivies.

Impact chiffré : (27) K€ en capitaux propres d'ajustement à la baisse de l'évaluation d'un actif concerné

Coût des emprunts liés aux opérations de construction

L'IAS 23 offre l'option de comptabiliser les frais financiers liés aux opérations de construction soit en charges, soit en immobilisations.

Affine, dans la continuité de la règle appliquée dans les comptes consolidés en normes françaises, comptabilise ces frais financiers en charges dans le nouveau référentiel international.

Impact chiffré : néant

II.4. Traitement des contrats de location simple

L'analyse contrat par contrat des critères de classification prévus par l'IAS 17 n'a entraîné aucun reclassement de contrat qualifié de location simple en normes françaises en contrat de location financement en IFRS.

Linéarisation des loyers

Dans le référentiel français, Affine comptabilise les loyers au rythme de leur facturation.

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. Cela 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.

Impact chiffré :

- *A l'ouverture, +175 K€ en capitaux propres en contrepartie des produits à recevoir*

Avantages consentis aux preneurs

Tous les avantages consentis pour la négociation ou le renouvellement d'un contrat de location simple (travaux preneurs ...) doivent être 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.

Impact chiffré : néant

Traitement des dépôts de garantie versés par les preneurs

Ces dépôts sont considérés par Affine comme faisant partie des droits et obligations résultant de contrats de location, soumis à la norme IAS 17, et non comme des instruments financiers au sens de l'IASB. En tant que tels, ils ne donnent pas lieu à actualisation.

Impact chiffré : néant

Indemnités d'éviction et droits d'entrée

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 selon le même rythme que 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.

Impact chiffré : néant

II.5. Contrats de construction

Le traitement des opérations de construction en normes internationales n'entraîne pas de réelle modification par rapport au référentiel antérieur. Affine avait opté, en norme française, pour la méthode préférentielle de la prise en compte des résultats à l'avancement, méthode conforme à la norme IAS 11.

Cas des Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)

En référentiel français, la totalité du produit de la vente est comptabilisée dès la signature de l'acte, en contrepartie d'un compte clients. L'avancement des travaux de construction se matérialise par la constatation

de produits perçus d'avance. En IFRS, les produits perçus d'avance seront nettés avec les comptes clients et de TVA correspondants.

II.6. Instruments financiers

L'évaluation et la comptabilisation des instruments financiers ainsi que l'information à fournir sont définis par les normes IAS 39 et 32. Celles-ci imposent la catégorisation des instruments financiers, leur évaluation à la clôture en fonction de la catégorie retenue, ainsi que l'intégration des produits dérivés dans le bilan, y compris les dérivés incorporés.

AFFINE a fait le choix d'appliquer de façon anticipée ces normes au 1^{er} janvier 2004.

Classification et évaluation des actifs et passifs financiers selon leur catégorie d'appartenance

Les normes définissent 4 catégories d'actifs financiers :

- Les actifs spéculatifs, évalués à la juste valeur par le résultat ;
- Les actifs disponibles à la vente, évalués à la juste valeur par les capitaux propres ;
- Les actifs détenus jusqu'à l'échéance, comptabilisés au coût amorti ;
- Les prêts et créances, comptabilisés au coût amorti ;

et 2 catégories de passifs financiers :

- Les passifs de transaction, évalués à la juste valeur par le résultat ;
- Les autres passifs, comptabilisés au coût amorti.

Les actifs financiers détenus par AFFINE sont comptabilisés de la manière suivante :

- les valeurs mobilières de placement en spéculatif,
- les titres non consolidés, en raison d'une influence insuffisante, en "actifs disponibles à la vente".

Tous les passifs financiers sont comptabilisés au bilan au coût amorti.

Amortissement des coûts d'emprunts au TIE

Les frais d'émission des emprunts, y compris ceux des ORA sont traités, en normes françaises, en charges à répartir sur la durée d'amortissement de l'emprunt. Ils sont comptabilisés, en normes IFRS, en moins du nominal des emprunts et pris en charge au travers de leur intégration dans le calcul du taux d'intérêt effectif.

Impact chiffré :

- A l'ouverture, les calculs, sur les emprunts existants, font ressortir un impact sur les capitaux propres de (650 K€), qui se décompose en :
 - Une diminution des frais de souscription d'emprunts à l'actif de (3 539) K€,
 - Une diminution des dettes financières au passif de (2 889) K€.

Comptabilisation des instruments dérivés

Affine n'utilise des instruments dérivés que dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêts 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

- i) lorsque le dérivé est qualifié de couverture de flux futurs (Cash Flow Hedge),
- ii) 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, la réalisation de tests d'efficacité prospectifs et rétrospectifs...).

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 cherché à 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. Affine classe en conséquence les instruments dérivés en spéculatif (trading).

Impact chiffré :

- *A l'ouverture, l'application de l'IAS 39 aux instruments dérivés existants fait ressortir un impact sur les capitaux propres de (1.095 K€), qui se décompose en :*
 - *annulation des charges à répartir sur primes de caps (1.543 K€)*
 - *constatation des caps et swaps à leur juste valeur :*
 - *caps 824 K€*
 - *swaps (376 K€)*

Comptabilisation des obligations remboursables en actions (ORA)

L'IAS 32 définit les conditions de classement en capitaux propres des instruments classés en dettes subordonnées en normes françaises.

Le contrat d'ORA émis par AFFINE le 15 octobre 2003 prévoit :

- le remboursement en actions le 15 octobre 2023,
- la distribution d'un acompte sur coupon le 15 novembre de chaque année,
- l'option pour la société de rembourser en numéraire de manière anticipée les obligations à compter du 15 octobre 2013.

AFFINE n'ayant aucune obligation de rembourser ses ORA en numéraire, le nombre d'actions à émettre étant fixé par avance et l'option de remboursement anticipée étant à la discrétion de la société, le contrat d'ORA est classé en instrument de capitaux propres en normes IFRS.

La distribution d'un acompte en numéraire le 15 novembre de chaque année nécessite, par ailleurs, la constatation d'une dette à l'ouverture de l'exercice pour le montant actualisé de l'acompte.

La société est libre d'exercer ou non l'option de remboursement anticipé ; celle-ci a une valeur nulle.

Impact chiffré : 19 336 K€ d'impact en capitaux propres :

- *+ 20 000 K€ d'augmentation des capitaux propres par la diminution d'autant des dettes subordonnées*
- *(595) K€ de constatation d'une dette correspondant à l'acompte sur coupon actualisé au 1^{er} janvier*
- *(69) K€ de diminution des charges à répartir sur frais de souscription*

Actualisation des différés de paiement

Les normes IFRS (IAS 32) imposent l'actualisation des provisions pour risques et charges et de toutes les sommes bénéficiant d'un différé de paiement ou d'encaissement non conforme aux usages courants.

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.

Impact chiffré :

- *Une amélioration des capitaux propres de 408 K€ s'expliquant par une réduction de la dette correspondant au paiement sur 4 ans de l'impôt dû pour l'entrée dans le régime SIIC, du fait de son actualisation*

II.7. Regroupements d'entreprise

Les regroupements d'entreprises réalisés dans le passé ont généré la constatation d'écarts d'acquisition sur Sovabail, Immobail, Imaffine et Concerto amortis en normes françaises sur 5 à 20 ans.

En norme IFRS 3, les goodwill négatifs sont comptabilisés immédiatement en résultat. L'IFRS 1 ne prévoit pas de traitement particulier pour les goodwill négatifs, ils sont obligatoirement supprimés dans le bilan d'ouverture en contrepartie des capitaux propres.

Selon l'option offerte par IFRS 1, Affine a choisi de ne pas retraiter les acquisitions antérieures au 1^{er} janvier 2004.

Le goodwill sur Sovabail, qu'il est difficile d'estimer selon les modalités définies par les IFRS, s'est vu attribuer une valeur nulle ; il est donc supprimé dans le bilan d'ouverture en contrepartie des capitaux propres.

La bilan d'ouverture en normes IFRS d'AFFINE ne comprend donc plus qu'un seul goodwill, celui relatif à l'acquisition de sa filiale Concerto développement ; il est maintenu au bilan pour sa valeur nette au 1^{er} janvier 2004, soit un montant de 3.634 K€. Le test d'impairment réalisé n'a pas révélé de moins-value latente à provisionner.

Impact chiffré : baisse des capitaux propres de 1 258 K€ :

- *Suppression des goodwill négatifs nets au 1^{er} janvier 2004 d'un montant de 2.617 K€*
- *Suppression d'un goodwill net au 1^{er} janvier 2004 d'un montant de (3.875 K€)*

II.8. Impôts

Les normes IFRS n'ont quasiment pas apporté de modification dans les principes de comptabilisation des impôts. L'actualisation interdite des impôts différés en IAS 12 n'a pas d'incidence sur Affine qui n'actualise pas ses impôts différés.

Les retraitements du bilan d'ouverture en normes IFRS génèrent des impôts différés.

Impact chiffré : + 257 K€ d'augmentation des capitaux propres au titre des impôts différés actif (cf. note annexe 2)

II.9. Avantages du personnel

La norme IAS 19 impose la prise en compte au bilan de tous les avantages liés au personnel. Elle s'applique principalement aux pensions de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi (mais pas seulement). Les coûts des avantages du personnel doivent être pris en charge sur la période d'acquisition des droits.

Pour ce qui concerne le groupe Affine, 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.

Les indemnités de fin de carrière font l'objet de la constitution d'une provision égale à la valeur actualisée des prestations futures. Le calcul s'effectue individuellement pour chaque salarié présent à la clôture des comptes, en tenant compte des probabilités de départ et de décès. Cette provision est déjà constituée en référentiel français.

En dehors de la provision pour indemnités de fin de carrière, il n'y a pas d'autres engagements à provisionner au titres des avantages liés au personnel.

Impact chiffré : néant

II.10 Actions propres

Elles sont déduites des capitaux propres en application de la norme IFRS 2.

Impact : (238) K€ sur les capitaux propres

II.11 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 2^{ème} présentant a minima les valeurs des actifs et les revenus.

AFFINE fournit l'information sectorielle suivant le découpage déjà pratiqué dans sa communication financière :

- Niveau 1 : par secteur d'activité : Location simple, Crédit-bail et Développement immobilier ;
- Niveau 2 : par zone géographique : Paris, Ile de France, Province et Etranger.

II.12. Tableau de flux

Le tableau de flux établi pour les besoins internes de la société ne présente pas de divergence notable avec la norme IAS 7. Il sera donc très peu affecté par le passage aux nouvelles normes comptables. Sa publication nécessitera une analyse plus fine des placements, en vue de leur affectation en « équivalents de trésorerie » ou en « titres de placements » selon leurs caractéristiques, ainsi qu'un développement des informations à donner en annexe du tableau de flux.

III. TABLEAU DE RAPPROCHEMENT DES CAPITAUX PROPRES AU 1^{ER} JANVIER 2004 EN PRINCIPES COMPTABLES FRANÇAIS AVEC LES CAPITAUX PROPRES EN NORMES IFRS

Note	En milliers d'euros	Référentiel comptable antérieur	Impact de la transition aux IFRS	IFRS
		7	-	7
1. Actifs financiers à la juste valeur par résultat		14 441	824	15 265
Actifs financiers disponibles à la vente		848	-	848
Prêts et créances sur les établissements de crédit		11 474	-	11 474
Prêts et créances sur la clientèle		229 327	-	229 327
2. Actifs d'impôts différés		-	257	257
3. Comptes de régularisation et actifs divers		44 872	- 5 382	39 490
4. Actifs non courants destinés à être cédés		15 358	- 27	15 331
Participations dans les entreprises mises en équivalence		22	-	22
5. Immeubles de placement		218 131	84	218 215
Immobilisations corporelles		262	-	262
Immobilisations incorporelles		9	-	9
6. Ecart d'acquisition		7 509	- 3 875	3 634
ACTIFS TOTAUX		542 260	- 8 119	534 141
7. Passifs financiers à la juste valeur par résultat		-	376	376
8. Dettes envers les établissements de crédit		327 437	- 2 889	324 548
Dettes envers la clientèle		5 011	-	5 011
Passifs d'impôts différés		2 269	-	2 269
9. Comptes de régularisation et passifs divers		38 776	- 408	38 368
10. Provisions pour risques et charges		502	- 308	194
11. Dettes subordonnées		20 297	- 19 535	762
12. <i>Ecart d'acquisition négatifs (badwill)</i>		2 617	- 2 617	-
DETTES TOTALES		396 909	- 25 381	371 528
ACTIFS NETS TOTAUX		145 351	17 262	162 613
Capital et réserves liées		45 728		45 728
Réserves consolidées		86 723	- 2 738	83 985
Instruments de capitaux propres (ORA)		-	20 000	20 000
Résultat en instance d'affectation		10 260		10 260
Intérêts minoritaires		2 640		2 640
CAPITAUX PROPRES		145 351	17 262	162 613

IV. NOTES ANNEXES AU RAPPROCHEMENT DES CAPITAUX PROPRES AU 1^{ER} JANVIER 2004

1. Actifs financiers à la juste valeur par résultat

Les caps détenus au 1^{er} janvier 2004 par la société sont constatés pour leur juste valeur au bilan, soit un actif de 824 K€.

2. Actifs d'impôts différés

Le retraitement des actifs et passifs financiers entraîne la constatation des impôts différés actifs suivants :

Constatation des caps et swaps à la juste valeur	<i>notes 1 & 7</i>	140
Comptabilisation en dette de l'acompte sur coupon des ORA	<i>note 11</i>	76
Comptabilisation des frais de souscription des ORA au coût amorti	<i>note 11</i>	9
Comptabilisation des frais de souscription des emprunts au coût amorti	<i>note 8</i>	32
Total		257

3. Comptes de régularisation et actifs divers

Les postes comptes de régularisation et actifs divers diminuent, d'une part, des actions propres (238 K€) classées en moins des capitaux propres et des charges à répartir relatives aux :

Primes de souscription des caps comptabilisés désormais à la juste valeur	<i>note 1</i>	1 544
Frais de souscription des ORA comptabilisés désormais au coût amorti	<i>note 11</i>	199
Frais de souscription des emprunts comptabilisés désormais au coût amorti	<i>note 8</i>	3 539
Frais d'acquisition sur immeubles de placement qui sont immobilisés	<i>note 5</i>	38
Total		5 320

D'autre part, ils augmentent de 175 K€ en raison de l'étalement des loyers de location simple sur la durée ferme du bail.

4. Actifs non courants destinés à être cédés

L'évaluation spécifique aux immeubles disponibles à la vente conduit à constater un impact négatif de 27 K€, l'un des immeubles inscrit à ce poste étant proposé à la vente à un prix (net des frais de vente) inférieur à sa valeur nette comptable avant reclassement.

5. Immeubles de placement

L'amortissement des immeubles de placement selon la méthode des composants entraîne une augmentation du cumul des amortissements de 158 K€.

Par ailleurs, des frais d'acquisition sur immeuble sont incorporés en immobilisation pour un montant net de 38 K€, ainsi que des honoraires de commercialisation linéarisés sur la durée ferme du bail pour 204 K€.

6. Ecart d'acquisition

L'écart d'acquisition résiduel, relatif à l'acquisition en 1992 de la société ex-Sovabail et amorti sur 15 ans, est totalement déprécié.

7. Passifs financiers à la juste valeur par résultat

Les swaps détenus au 1^{er} janvier 2004 par la société sont constatés pour leur juste valeur au bilan, soit un passif de 376 K€.

8. Dettes envers les établissements de crédit

La comptabilisation des frais de souscription des emprunts bancaires en moins de leur valeur nominale et leur évaluation au coût amorti entraîne une diminution du poste de 2.889 K€ et un impact négatif sur les capitaux propres de 617 K€ (cf. notes 2 & 3).

9. Comptes de régularisation et passifs divers

L'actualisation de l'exit tax a un impact positif de 408 K€ sur les capitaux propres d'ouverture.

10. Provision pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges diminuent du montant de la provision pour grosses réparations interdite en normes IFRS.

11. Dettes subordonnées

Les dettes subordonnées diminuent de la valeur nominale des obligations remboursables en actions émises, reclassées en capitaux propres du fait de leurs caractéristiques, soit 20.000 K€.

Par ailleurs, une dette de 595 K€ est constatée correspondant à la valeur actualisée de l'acompte sur coupon que la société doit verser au 15 octobre de chaque année, diminuée des frais de souscription évalués au coût amorti soit 130 K€.

12. Ecarts d'acquisition négatifs

La comptabilisation des goodwill négatifs directement en résultat a un impact positif de 2.617 K€ sur les capitaux propres d'ouverture.

5.5 Ratios bancaires réglementaires

RATIOS BANCAIRES REGLEMENTAIRES CONSOLIDES	SEUILS	AFFINE
Ratio de fonds propres et de ressources permanentes . rapport entre les fonds propres nets + emprunts à plus de 5 ans et les emplois nets à plus de 5 ans	60 %	96,0 %
Ratio de solvabilité . rapport entre les fonds propres nets et le total des risques pondérés	8 %	32,6 %
Coefficients de liquidité . au titre du mois de janvier 2004 . ratios d'observation :	100 %	1959 %
- 1er ratio (février/mars 2004)	100 %	1521 %
- 2ème ratio (2ème trimestre 2004)	100 %	1514 %
- 3ème ratio (2ème semestre 2004)	100 %	1576 %
Contrôle des grands risques . rapport entre les engagements par débiteur et les fonds propres nets		
- seuil de déclaration	10 %	0 débiteur
- limite absolue	25 %	aucun dépassement

5.6 Honoraires des commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par le groupe

En K€	CAILLIAU DEDOUIT et Associés				DELOITTE & ASSOCIES			
	Montant		%		Montant		%	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Audit								
Commissariat aux comptes, Certification, examen des comptes individuels et consolidés	192,0	178,5	100,0	100,0	89,6	96,7	100,0	100,0
Missions accessoires	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total	192,0	178,5	100,0	100,0	89,6	96,7	100,0	100,0

6 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

6.1 Conseil d'Administration au 3 mai 2005

	Autres mandats et fonctions
Madame Maryse Aulagnon 16 actions, 32 droits de vote * Date de nomination : AGO 28 avril 2000 Renouvellement AGO 14 mai 2003 Expiration AG mai 2006	AFFINE (SA), président directeur général, comptes 2005 IMAFFINE (SA), président directeur général (jusqu'au 2 sept. 2004) IMMOBERCY (SAS), représentant Affine, président (jusqu'au 1 ^{er} janvier 2004) NOVAFFINE (SA), représentant Affine, liquidateur PROMAFFINE (SA), administrateur (jusqu'au 18 mai 2004) E.L.I (SA), représentant permanent d'Imaffine, administrateur (jusqu'au 1 ^{er} janvier 2004) MAB-FINANCES (SAS), président, comptes 2005 COUR DES CAPUCINES (SA), représentant Mab-Finances (depuis le 21 décembre 2004), administrateur, comptes 2009 LOGISIIC (SA), (antérieurement dénommée CBI Gestion), représentant Mab-Finances (depuis le 25 juin 2004), administrateur, comptes 2009 HOLDAFFINE (BV), administrateur
Monsieur Alain Chaussard 1 action, 2 droits de vote * Représentant permanent de MAB-Finances Date de nomination : CA 18 juin 2004 Expiration AG mai 2007	AFFINE (SA), directeur général délégué, comptes 2005 représentant permanent de Mab-Finances, vice-président, administrateur, comptes 2006 IMAFFINE (SA), vice-président, administrateur, directeur général délégué (jusqu'au 2 septembre 2004) CONCERTO DEVELOPPEMENT (SA puis SAS), président du conseil d'administration (jusqu'au 19 décembre 2003) ; président (depuis le 19 décembre 2003), comptes 2008 2/4 BOULEVARD HAUSSMANN (SA), représentant permanent d'Imaffine, administrateur (jusqu'au 26 août 2004) LUMIERE (SAS), président, comptes 2009 PROMAFFINE (SA), représentant permanent d'Affine, administrateur (jusqu'au 18 mai 2004) ELI (SA), représentant permanent d'Affine, administrateur (jusqu'au 1 ^{er} janvier 2004) CEPCO (SAS), représentant de Concerto Développement, président, comptes 2006 FONCIERE DC (SARL), gérant (à compter du 4 novembre 2003 et jusqu'au 1 ^{er} janvier 2004) MAB-FINANCES (SAS), directeur général délégué, comptes 2005 EDOUARD VII FACILITY (SAS), représentant d'Affine, président (depuis le 26 novembre 2004), comptes 2007 COUR DES CAPUCINES (SA), président directeur général (depuis le 21 décembre 2004), comptes 2009 LOGISIIC (SA), (antérieurement dénommée CBI Gestion), administrateur (depuis le 25 juin 2004), comptes 2009

* voir 6.2 : détention indirecte des dirigeants dans le capital de la société

<p>Monsieur Alain Bonte Représentant permanent de HOLDAFFINE Date de nomination : AGO 28 juillet 2000 Renouvellement AGO 14 mai 2003 Expiration AG mai 2006</p>	<p>Mandats groupe Affine : AFFINE, représenté par Monsieur Alain Bonte, administrateur, comptes 2005 IMAFFINE représentée par Monsieur Alain Bonte, administrateur (jusqu'au 2 septembre 2004)</p> <p>Mandat hors groupe : CPH PHARMA (SA), Portugal, président FENALU Gestao Investimentos Participações (SA), Portugal, président S.E.I.I Soc Estudos Investimentos Imobil. (SA), Portugal, président GENERALCOM (SA), Roumanie, membre du conseil d'administration TOTAL LEASING (SRL), Roumanie, administrateur SINTOFARM (SA), Roumanie, membre du conseil d'administration PUMAC (SA), Roumanie, membre du conseil d'administration</p>
<p>Monsieur André Frappier Administrateur indépendant Date de nomination : AGO 28 juillet 2000 Renouvellement AGO 14 mai 2003 Expiration AG mai 2006</p>	<p>Mandats groupe Affine : AFFINE (SA), administrateur, comptes 2005 LOGISIIC (SA), (antérieurement dénommée CBI Gestion), administrateur, comptes 2005</p> <p>Mandats hors groupe OPTIMUM SA, administrateur EURL André Frappier, gérant</p>
<p>Monsieur Michel Garbolino Administrateur indépendant Date de nomination : AGO 10 octobre 2000 Renouvellement AGO 14 mai 2003 Expiration AG mai 2006</p>	<p>Mandats groupe Affine AFFINE (SA), administrateur, comptes 2005</p> <p>Mandats hors groupe : AZIA (SA), administrateur NAÏVE (SA), administrateur PANZANI (SA), administrateur C.M.I.L (SA), Luxembourg, président directeur général C.M.I.L Gestion (SA), Luxembourg, président directeur général</p> <p>Autres fonctions (dont fonctions salariées) : International Real Returns France SA (IRR), directeur</p>
<p>Monsieur Ariel Lahmi Date de nomination : AGO 17 mai 2002 Renouvellement AGO 14 mai 2003 Expiration AG mai 2006</p>	<p>Mandats groupe Affine : CONCERTO DEVELOPPEMENT (SA puis SAS), directeur général, comptes 2008 AFFINE (SA), administrateur, comptes 2005 IMAFFINE (SA), représentant permanent de Concerto Développement, administrateur (jusqu'au 2 septembre 2004) E.L.I. (SA), administrateur (jusqu'au 1^{er} janvier 2004)</p> <p>Mandats hors groupe Affine : COURCELLES INVEST (SARL), gérant</p>
<p>Monsieur Burkhard Leffers Administrateur indépendant Date de nomination : AGO 28 juillet 2000 Renouvellement AGO 14 mai 2003 Expiration AG mai 2006</p>	<p>Mandats groupe Affine: AFFINE (SA), administrateur, comptes 2005</p> <p>Mandats hors groupe : KOLBENSCHMIDT PIERBURG AG, administrateur GOODYEAR Dunlop Tires Germany GmbH, administrateur</p> <p>Autres fonctions (dont fonctions salariées): COMMERZBANK AG, membre du directoire, activités Corporate</p>

Monsieur Paul Mentré Administrateur indépendant Date de nomination : AGO 28 juillet 2000 Renouvellement AGO 14 mai 2003 Expiration AG mai 2006	Mandats groupe Affine : AFFINE (SA), administrateur, comptes 2005 IMAFFINE (SA), administrateur (jusqu'au 2 septembre 2004)
Monsieur François Tantot Administrateur indépendant Date de nomination : AGO 28 mai 1997 Renouvellement AGO 14 mai 2003 Expiration AGO mai 2006	Mandats groupe Affine : AFFINE (SA), administrateur, comptes 2005 Mandats hors Groupe : AAREAL BANK France (SA), administrateur, avril 2005 FTAC (Sarl), gérant, durée indéterminée
Monsieur Jacques de Peretti Administrateur indépendant Date de nomination : CA 16 décembre 2004 Expiration AGO 2006	Mandats groupe Affine : AFFINE (SA), administrateur, comptes 2005 Mandats hors groupe : Société Nationale Immobilière SNI, membre du conseil de surveillance
Monsieur Jean-Louis Charon Censeur Date de nomination : AGO 17 mai 2002 Expiration AGO 2008	AFFINE (SA), censeur, comptes 2004 Mandats hors groupe : CITY STAR PRIVATE EQUITY (SAS), représentant de Chateaubriand SARL, président FINHOTEL, représentant de Sobk SAS, président NEXTAR GESTION (SAS), représentant de Sobk SAS, président du directoire SOBK SAS, président NEXTAR PARTNERS 2 SAS, représentant de Sobk SAS, président HORUS CAPITAL 1 SAS, représentant de Sobk SAS, président HORUS GESTION (SARL), gérant CHATEAUBRIAND SARL, cogérant NEXITY, censeur SELECTIRENTE SAS, vice-président du conseil de surveillance PAREF, membre du conseil de surveillance RDE, administrateur
Monsieur Bertrand de Feydeau Censeur Date de nomination : AGE 12 septembre 2002 Expiration AGO 2008	AFFINE (SA), censeur, comptes 2004 Mandats hors groupe : KLEPIERRE (SA), membre du conseil de surveillance AXA AEDIFICANDI « Cœur Défense » (SICAV), administrateur AXA IMMOBILIER (SAS), président BAIL INVESTISSEMENT (SA), administrateur GECINA (SA), administrateur SOCIETE BEAUJON (SAS), administrateur SITC (SAS), administrateur AHORRO FAMILIAR (SA), administrateur
Monsieur Michael Kasser Censeur Date de nomination : AGO 17 mai 2002 Expiration AGO 2008	AFFINE (SA), censeur, comptes 2004 Mandats hors groupe : HOLUALOA COMPANIES (USA), chief executive officer, président

6.2 Intérêts des dirigeants dans le capital de la société

A travers leur participation dans HOLDAFFINE, Maryse Aulagnon et Alain Chaussard détiennent conjointement un intérêt indirect de 33,2 % dans le capital d’Affine au 28 avril 2005.

Prêts et garanties accordées ou constituées en faveur de ces membres : néant

6.3 Rémunérations des mandataires sociaux d’Affine

Rémunération totale et avantages de toute nature versés durant l’exercice 2004 à chaque mandataire social par les sociétés du groupe (article L225-102-1 du Code de commerce)

Nom	Rémunération brute versée par Affine (1)	Rémunération brute versée par les autres sociétés du groupe (1)	Jetons de présence et autres rémunérations versés par Affine (2)	Jetons de présence versés par les autres sociétés du groupe
Maryse Aulagnon	96 922,76 €	125 291,81 € (3)	11 209,68 €	7 090,33 €
Alain Chaussard	224 361,40 € (4)	62 199,12 €	11 209,68 €	7 090,33 €
Alain Bonte	-	-	0 €	-
Jean-Louis Charon	-	-	6 989,58 €	-
Bertrand de Feydeau	-	-	887,10 €	-
André Frappier	-	-	11 209,68 €	-
Michel Garbolino	-	-	11 209,68 €	-
JER Finance Immo LLC (5)	-	-	5 322,58 €	-
Ariel Lahmi	-	219 526,56 €	6 209,68 €	7 090,33 €
Burkhard Leffers	-	-	1 774,19 €	-
Paul Mentré	-	-	4 435,48 €	3 256,30 €
Natexis Banques Populaires (6)	-	-	0 €	-
François Tantot	-	-	10 322,58 €	-
Michel Kasser	-	-	-	-

(1) la rémunération brute correspondant au brut fiscal figurant sur la DADS

(2) le montant individuel des jetons de présence est déterminé en fonction du nombre de présence au conseil d’administration ; les membres du comité des engagements ont reçu une rémunération supplémentaire en fonction du nombre de présence au comité

(3) le montant inclut l’ensemble des rémunérations versées par les autres sociétés du groupe, y compris la société MAB-Finances SAS

(4) dont une prime de 33 000 € au titre de l’exercice 2003 (versée en 2004), décidée par le comité des rémunérations (le montant de la prime versée en 2003 et 2002 était de 30 000 €).

Cette partie variable de la rémunération des mandataires sociaux est déterminée par appréciation des membres du comité des rémunérations compte tenu des résultats du groupe et de son développement.

(5) administrateur jusqu’au 26 mars 2004

(6) administrateur jusqu’au 16 novembre 2004

Il n’existe aucun autre type de rémunération.

Par ailleurs, Maryse Aulagnon et Alain Chaussard, bénéficieraient chacun, en cas de départ involontaire du groupe, d’une indemnité égale à la somme des rémunérations perçues de l’ensemble des sociétés du groupe au cours de l’année précédente.

6.4 Schémas d'intéressement du personnel

L'accord d'intéressement est conclu dans le cadre de la loi n° 94-640 du 25 juillet 1994, ainsi que la loi du 19 février 2001 sur l'épargne salariale.

L'intéressement défini par le présent accord est réservé aux seuls salariés des Sociétés Affine, Concerto Développement et Promaffine présents à la date de signature de l'accord ou à ceux dont le contrat de travail prendra effet postérieurement à cette date ou enfin à ceux qui justifient d'au moins 3 mois d'ancienneté dans la Société au cours de la période de calcul et des 12 mois qui la précèdent.

L'accord est conclu pour une durée de trois ans, et s'applique aux trois exercices allant du 1^{er} janvier 2004 au 31 décembre 2006.

Conformément à l'article L441-2 du code du travail, la prime globale d'intéressement versée au titre d'un exercice ne peut excéder 20 % du total des salaires bruts versés aux salariés de l'entreprise pendant le même exercice.

Détails des sommes versées :

Pour 2004 => somme distribuée au titre de l'intéressement => 200 271,92 € ;

pour 2003 => somme distribuée au titre de l'intéressement => 138 355,61 € ;

pour 2002 => somme distribuée au titre de l'intéressement => 131 703,66 €.

Les sommes versées correspondent à 1/12 du brut annuel, limité à 50% du plafond annuel de la Sécurité Sociale et déduction faite des cotisations CSG, CRDS.

6.5 Rapport du Président sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société

L'article L.225-37 du Code de commerce, résultant de l'article 117 de la loi de sécurité financière, impose au Président du conseil d'administration de toute société anonyme ayant son siège social en France, qu'elle fasse ou non appel public à l'épargne, de rendre « compte, dans un rapport joint au rapport mentionné aux articles L.225-100, L.225-102, L.225-102-1 et L.233-26, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société. Sans préjudice des dispositions de l'article L.225-56, le rapport indique en outre les éventuelles limitations que le conseil d'administration apporte aux pouvoirs du directeur général. ».

I - CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

1) Composition du Conseil :

Le Conseil d'administration de la société est composé de dix administrateurs et trois censeurs. La moitié des administrateurs n'est pas liée aux actionnaires directs ou indirects de la société. Cette démarche est traditionnelle depuis la création du groupe en 1990.

La durée du mandat des administrateurs 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 six fois au cours de l'exercice 2004, aux dates suivantes :

- 26 mars 2004 (arrêté des comptes de l'exercice 2003)
- 26 mai 2004 (renouvellement du mandat du vice-président)
- 18 juin 2004 (définition d'une nouvelle stratégie pour Imaffine)
- 22 septembre 2004 (examen des comptes du premier semestre 2004 et du budget prévisionnel pour l'année 2004; distribution d'un acompte sur dividende)
- 18 novembre 2004 (projets d'investissement)
- 16 décembre 2004 (projets d'investissement)

Le taux moyen de présence des administrateurs est de 75,30 %.

4) Convocations et informations des administrateurs :

Le règlement intérieur, adopté par le Conseil du 5 décembre 2002, prévoit que les convocations au Conseil sont faites 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), par le Président du Conseil d'administration.

Préalablement à toute réunion, chaque administrateur reçoit un dossier lui permettant de prendre les décisions en réunion en connaissance de cause. 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.

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 deux 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 des mandataires sociaux, notamment leur rémunération. Il s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2004 (taux moyen 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 1 500 000 euros. Ses décisions sont ensuite communiquées au Conseil d'administration, qui statue sur l'examen des dossiers d'un montant supérieur à 5 000 000 euros. Le comité s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice 2004 (taux moyen de présence 91,66 %).

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 - PROCEDURES DE CONTROLE 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'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables, et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
- d'autre part, de s'assurer que les informations comptables, financières et de gestion communiquée 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, la qualité d'établissement de crédit dont bénéficie Affine l'a conduite 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 une véritable « culture » 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 existant 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 d'établissement de crédit et de foncière 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 près de 400 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 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 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) Risque informatique

L'ensemble du système informatique d'Affine fait l'objet de sauvegardes quotidiennes et en cas de sinistres, une installation de secours est prévue à l'extérieur des locaux chez un prestataire. Des procédures d'accès codées et des dispositifs anti-virus complètent les mesures prises contre le risque informatique

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.

e) Risques environnementaux

La société, compte tenu de ses activités, n'utilise pas, ne stocke pas et ne rejette pas dans l'air, l'eau ou le sol de produits, substances ou déchets toxiques.

Affine veille scrupuleusement à ce que l'utilisation des immeubles qu'elle possède en crédit-bail ou en patrimoine respecte toutes les réglementations existantes en matière d'environnement.

III - LIMITATIONS DE POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL, APORTEES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

1) Président Directeur Général :

Le Conseil d'administration du 14 mai 2003 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 14 mai 2003 a renouvelé Monsieur Alain Chaussard en qualité 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 Vice-président du Conseil d'administration en qualité de représentant de MAB FINANCES.

3) Délégations :

Le règlement intérieur du Conseil d'administration a accordé à la Direction Générale les délégations suivantes :

- cessions : 1 500 000 € par opération (décision du 20 octobre 2000)
- acquisitions : 1 500 000 € par opération (décision du 13 juin 2002)
- cautions, avals et garanties : 3 000 000 € par opération pour des donneurs d'ordre extérieurs au groupe Affine (décision du 22 septembre 2004) ; pour les opérations à la demande des sociétés du groupe, une information est donnée au Conseil suivant.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DU DERNIER ALINEA DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE AFFINE POUR CE QUI CONCERNE LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE

Exercice clos le 31 décembre 2004

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société AFFINE et en application des dispositions du dernier alinéa 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 2004.

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 données 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 doctrine professionnelle applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données 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 objectifs et de l'organisation générale du contrôle interne, ainsi que des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, présentés dans le rapport du Président ;
- prendre connaissance des travaux sous-tendant les informations ainsi données dans le rapport.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données 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 du dernier alinéa de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 8 avril 2005
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIES

Laure SILVESTRE-SIAZ Sylvie BOURGUIGNON

Rémi SAVOURNIN Jean-Jacques DEDOIT

6.6 Fonctionnement des organes de direction et de surveillance

Chaque administrateur doit être propriétaire d'une action nominative au moins pendant toute la durée de son mandat (article 11 des statuts).

Règlement intérieur du Conseil d'administration (extraits) à jour au 22 septembre 2004.

I. Conseil d'administration

a. Composition du Conseil d'administration.

L'article 10 des statuts définit les conditions requises pour remplir les fonctions d'administrateur, la composition et le renouvellement du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration doit être composé de telle manière qu'il puisse satisfaire tant les intérêts de la société que ceux de ses actionnaires. Il regroupe des membres compétents, expérimentés et s'impliquant réellement dans la définition de la stratégie de la société et de ses délibérations.

Les administrateurs sont nommés par l'Assemblée générale pour une durée de trois exercices.

Le Conseil d'administration comprendra, dans la mesure du possible, un tiers de membres indépendants.

Un administrateur indépendant s'entend comme n'exerçant pas de fonction de direction au sein de la société ou dans son groupe, mais qui est aussi dépourvu d'intérêt particulier avec celle-ci. Il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société ou son groupe qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.

b. Convocation et fréquence des réunions du Conseil d'administration

Les convocations sont faites 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) signées par le Président du Conseil d'administration.

Dans l'hypothèse où un administrateur ne peut assister à un Conseil, il peut adresser un pouvoir pour le représenter au nom du Président ou d'un autre administrateur.

Préalablement à toute réunion, chaque administrateur reçoit un dossier lui permettant de prendre les décisions en réunion en parfaite connaissance de cause. 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 utile susceptible d'aider à sa prise de décision.

Les administrateurs peuvent participer aux séances par le biais de la visioconférence. Dans ce cas, les administrateurs sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité. 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.

Le Conseil d'administration se réunit au moins une fois par trimestre. Les dates de ces réunions sont arrêtées au cours de l'année précédente et au plus tard au mois de décembre. En outre, l'article 12 des statuts dispose que le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige.

Le Conseil d'administration peut déléguer certaines décisions à des comités spécialisés (voir plus bas) ou à la Direction Générale. Il a accordé à la Direction Générale les délégations suivantes :

- cessions : 1 500 000 € par opération (décision du 20 octobre 2000)
- acquisitions : 1 500 000 € par opération (décision du 13 juin 2002)
- cautions, avals et garanties : 3 000 000 € par opération pour des donneurs d'ordre extérieurs au groupe Affine (décision du 22 septembre 2004) ; pour les opérations à la demande des sociétés du groupe, une information est donnée au Conseil suivant.

c. Information des administrateurs

La société doit communiquer 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.

II. Comités spécialisés

En application de l'article 15 des statuts, il peut être créé des comités spécialisés dont la mission est, par délégation du Conseil, de traiter les questions relevant de leur compétence et de présenter leurs propositions ou conclusions au Conseil d'administration.

a. Objet

Les comités ne sont pas détachables du Conseil, ils ont pour mission d'en faciliter le fonctionnement et de concourir efficacement à la préparation des décisions. Pour ce faire, les comités présentent des comptes rendus au Conseil d'administration.

Il a été créé deux comités spécialisés.

Un comité chargé des rémunérations, créé par le Conseil d'administration du 21 mars 2002.

Un comité des engagements, dont la composition et l'objet ont été modifiés par les Conseils d'administration du 21 mars et du 23 juin 2002.

Les comités sont composés de 3 à 7 membres issus du Conseil d'administration. Au moins un tiers de ses membres doivent être des administrateurs indépendants. Les membres du comité doivent avoir la compétence technique pour siéger en comité.

Le comité des engagements pourra être convoqué sans délai en cas de nécessité et par tout moyen. Les membres du comité pourront être consultés par écrit, leurs avis étant donnés par courrier ou télécopie.

b. Composition et compétences de chaque Comité

Comité des rémunérations : Madame Maryse Aulagnon,
Monsieur Alain Chaussard,
Monsieur Michel Garbolino,
Monsieur François Tantot,
Monsieur André Frappier.

L'objet de ce comité est de fixer la rémunération des mandataires sociaux, en veillant à la convergence d'intérêts entre les dirigeants et l'entreprise.

Comité d'engagements Madame Maryse Aulagnon,
Monsieur Alain Chaussard
Monsieur André Frappier
Monsieur Jean-Louis Charon
Monsieur Michel Garbolino
Monsieur François Tantot

Il a été décidé que ce comité pourra valablement délibérer si au moins deux membres n'appartenant pas à la Direction Générale sont présents. Le comité d'engagements est compétent pour les opérations jusqu'à 5 000 000 euros par opération.

Les comités rendent compte de leurs activités au Conseil d'administration.

7 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EVOLUTION RECENTE ET LES PERSPECTIVES D'AVENIR

7.1 Evolution

Le groupe Affine résulte dans sa structure actuelle de l'OPA de Sovabail sur Immobail conclue début 2000. Après avoir mené à bien la fusion de deux sociétés, Affine a poursuivi son développement tant par l'acquisition de nouvelles sociétés (Concerto Développement en 2001) que par l'investissement en immobilier locatif, renforcé à partir de 2003. Cette stratégie a permis de maintenir les résultats social et consolidé à un niveau élevé eu égard aux fonds propres engagés.

7.2 Perspectives

Dans un environnement économique nuancé, Affine poursuivra une stratégie de croissance diversifiée, tant interne qu'externe, en faisant appel si nécessaire au marché.

Le volume d'opérations nouvelles engagées au cours du premier trimestre dépasse 50 M€ et laisse augurer un niveau d'investissement élevé pour l'ensemble de l'exercice 2005, dont les résultats nets sociaux et consolidés devraient être au moins égaux à ceux de 2004.