

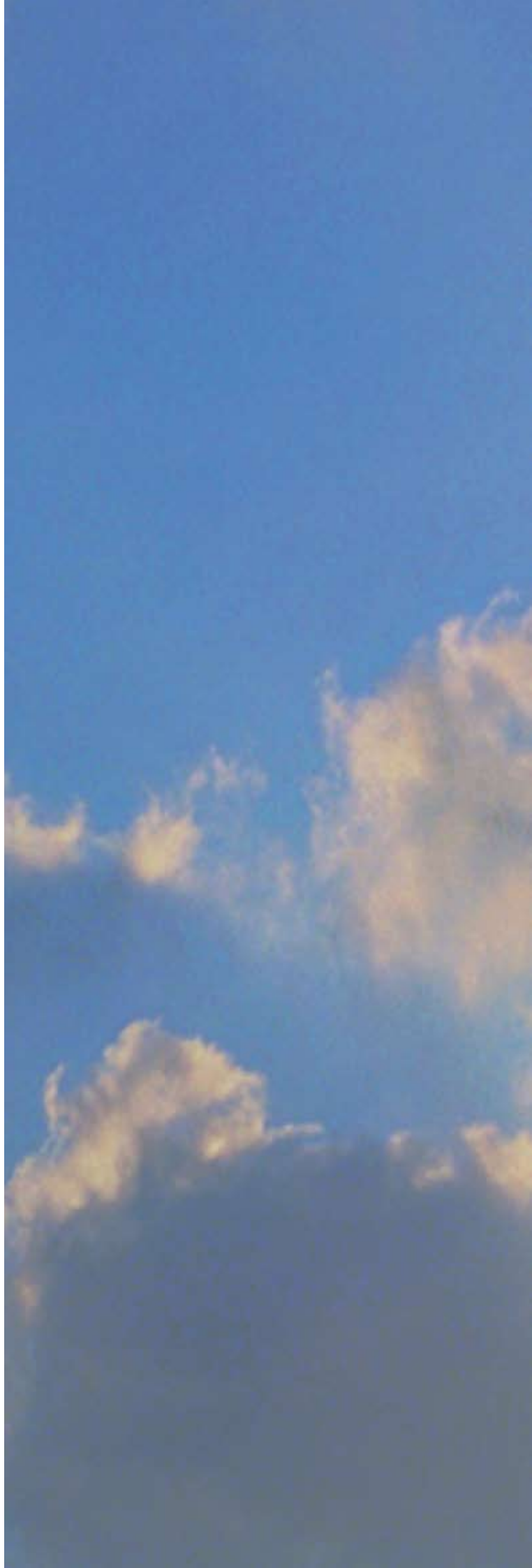
2008



R A P P O R T D E G E S T I O N M A N A G E M E N T R E P O R T

SOMMAIRE TABLE OF CONTENTS

1. PROFIL
PROFILE
1. CHIFFRES CLÉS
KEY FIGURES
2. FAITS MARQUANTS
MAJOR EVENTS
3. MESSAGE DU PRÉSIDENT
MESSAGE FROM THE CHAIRMAN
4. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE
CORPORATE GOVERNANCE
4. ORGANIGRAMME
ORGANIZATIONAL STRUCTURE
5. ACTIONNARIAT
SHAREHOLDING
5. AFFIPARIS EN BOURSE
AFFIPARIS ON THE STOCK MARKET
7. PATRIMOINE
PROPERTY
9. RÉSULTATS
EARNINGS
11. FINANCEMENT
FINANCING
13. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE
ACTIVITY FOR THE PERIOD
15. RÉSULTATS DES FILIALES
SUBSIDIARY EARNINGS
16. LISTE DES IMMEUBLES
LIST OF REAL PROPERTY



Profil / Profile

AffiParis est une foncière cotée depuis mars 2007, spécialisée dans l'immobilier parisien et bénéficiant du statut de SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée).

Sa stratégie consiste à investir à moyen/long terme dans des immeubles de bureaux, des commerces et des locaux d'activité parisiens, avec des objectifs de rendement relativement ambitieux. Elle peut à cette fin réaliser des travaux de remise en valeur. Afin de recentrer son patrimoine sur Paris et sa région, elle a entamé en 2008 une politique d'arbitrage de ses actifs de province de petite taille, très dispersés et qui représentent 13 % de ses actifs.

AffiParis is a real estate company, publicly traded since March 2007. It specializes in Paris real estate and has the status of a French REIT (SIIC).

Its strategy consists of medium and long-term investment with a goal of relatively ambitious return in office and commercial real estate and business premises in Paris. To this end, it may carry out rehabilitation works. In order to refocus its property on Paris and the surrounding region, it initiated an arbitration policy in 2008 for its smaller assets outside the Paris region, which are widely dispersed and account for 13% of its assets.

Chiffres clés / Key figures

Comptes consolidés en M€ / Consolidated financial statements in € million	31 décembre 2008 December 31, 2008	31 décembre 2007 ⁽¹⁾ December 31, 2007 ⁽¹⁾
Chiffre d'affaires / Revenues	13,4	6,9
Investissements / Investments	73,5	7,7
Bilan dont: Balance sheet of which:	234,4	179,5
• Immeubles de placement / Investment property	194,3	129,6
• Immeubles destinés à la vente / Property marked for sale	29,7	37,4
Fonds propres (avant affectation) / Shareholder's equity (before allocation)	43,7	58,4
Dette bancaire / Bank Debt	150,4	89,7
Résultat courant / Current profit	1,7	(1,4)
Résultat net comptable / Net book profit	(14,6)	8,2
Valeur d'expertise du patrimoine locatif / Appraisal of rental properties		
• Droits inclus / Including transfer taxes	239	177
• Hors droits / Excluding transfer taxes	226	167
Actif net réévalué (hors droits) / Net asset value (excluding transfer taxes)	43,5	59,5

(1) Exercice de 9 mois / 9 month financial year

Faits marquants en 2008

Major events in 2008

Mai / May

Acquisition d'un immeuble de 1 000 m², rue d'Enghien (Paris 10^e).

Acquisition of a 1,000 sqm building, rue d'Enghien (Paris 10th district).

Acquisition d'un immeuble de 2 300 m², rue Auber (Paris 9^e).

Acquisition of a 2,300 sqm building, rue Auber (Paris 9th district).

Acquisition auprès d'Affine de la Tour Bercy, IGH de 7 800 m² loué à la SNCF (Paris 12^e).

Acquisition of the Tour Bercy from Affine, 7,800 sqm high-rise leased to the SNCF (Paris 12th district).

Octobre / October

Cession d'un immeuble à Toulouse.

Disposal of a building in Toulouse.

Décembre / December

Cession de trois immeubles à Valbonne, St-Étienne et Seichamps.

Disposal of three buildings in Valbonne, St. Etienne and Seichamps.

Message du Président

Message from the Chairman



Alain Chaussard
Président-Directeur général
Chairman and Chief Executive Officer

Nul n'anticipait sans doute l'étendue de la crise financière et de ses répercussions sur le marché immobilier en 2008. Dans un tel contexte, il faut savoir adapter rapidement les stratégies : ainsi AffiParis, après avoir atteint, au 1^{er} semestre de l'année, les objectifs d'investissements annoncés (73,5 M€), a sagement « replié la toile », en attendant que le marché immobilier retrouve sa sérénité.

Son patrimoine évalué en fin d'année à 239 M€, permet au groupe de dégager son premier bénéfice courant, le résultat net négatif subissant pour sa part les variations de juste valeur.

Pour autant, la décote du cours par rapport à un ANR par action de 15 € reste considérable, et depuis son introduction en mars 2007, l'action AffiParis a baissé de 51,4 %... soit moins que les indices SIIC-France et EPRA-Europe. Maigre consolation...

La qualité de ses immeubles et sa solidité financière constituent deux atouts qui font d'AffiParis une valeur immobilière propre à bénéficier le moment venu du rétablissement du marché immobilier parisien.

No one probably was expecting the depth of the financial crisis and its consequences on the real estate sector in 2008. Given this background, strategies must be adjusted rapidly: hence AffiParis, following a steady pace of investments in H1 (€73.5m), has moved to a standstill until the property market regains its serenity.

Its assets, whose value was appraised at €239m on year-end allows the group to show its first current profit, the net loss resulting from fair values adjustments.

However, the discount of the share price to NAV remains huge, and since its flotation in March 2007, AffiParis share went down by 51.4%... i.e. less than both the SIIC-France and EPRA-Europe indexes. This can hardly be a consolation...

The high quality of its buildings and its strong financial situation make of AffiParis a property stock able to benefit, when the time has come, of the recovery of the Parisian real estate market.

Gouvernement d'entreprise

Corporate Governance

Conseil d'Administration au 3 mars 2009

Board of directors as of March 3, 2009

Alain Chaussard (Président) / (Chairman)
 Directeur général délégué d'Affine
 Deputy Chief Executive Officer of Affine

Mab-Finance SAS, représenté par **Cyril Aulagnon**
 Directeur général adjoint de Concerto Développement
 represented by Cyril Aulagnon
 Deputy General Manager of Concerto Développement

Nicolas Cheminais
 Directeur de l'Immobilier d'Affine
 Head of the Real-Estate Department for Affine

Charles de Jerphanion
 Directeur général d'IGC Promotion
 Chief Executive Officer of IGC Promotion

Ariel Lahmi
 Président de Concerto Développement
 Chairman of Concerto Développement

Jean-Louis Simon
 Président d'Angles
 Chairman of Angles

Direction générale / General Management

Alain Chaussard
 Directeur général
 Chief Executive Officer

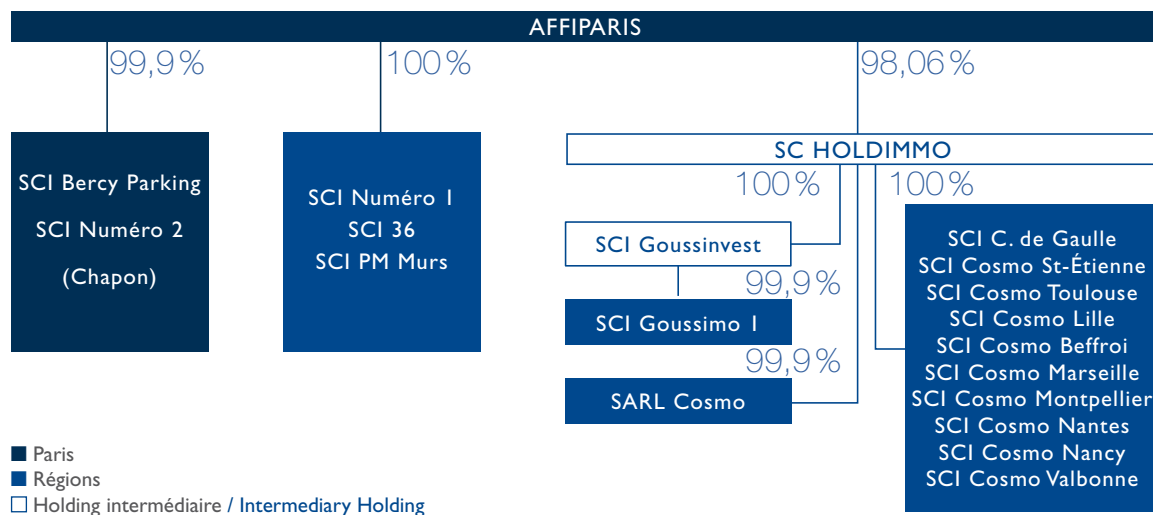
Nicolas Cheminais
 Directeur général délégué
 Deputy Chief Executive Officer

Commissaires aux Comptes / Statutory auditors

Cailliau Dedout & Associés, représenté par Rémi Savournin / represented by Rémi Savournin
 Conseil Audit & Synthèse, représenté par Jean-Philippe Bertin / represented by Jean-Philippe Bertin

Organigramme

Organisational chart at December 31, 2008



Actionnariat au 31 décembre 2008

Shareholding as at December 31, 2008



Le capital social d’AffiParis s’élève à 15 011 640 €, divisé en 2 898 000 actions. Au 31 décembre 2008, le flottant représente 36,3 % du capital et 35,9 % des droits de vote, le solde, soit 63,7 % du capital et 64,1 % des droits de vote, étant détenu par Affine.

La société SHY-D LLC a déclaré avoir franchi en hausse, le 24 novembre 2008, par suite d’une acquisition d’actions sur le marché, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la société AffiParis et détenir 245 571 actions représentant autant de droits de vote, soit 8,47 % du capital de cette société.

The share capital of AffiParis totals €15,011,640 divided into 2,898,000 shares. As of December 31, 2008, the float represents 36.3% of capital and 35.9% of voting rights, with the rest (63.7% of capital and 64.1% of voting rights) being held by Affine.

On November 24, 2008, SHY-D LLC declared that, following an acquisition of shares on the market, it went above the thresholds of 5% of capital and voting rights in AffiParis and that it holds 245,571 shares that represent that percentage of voting rights, i.e. 8.47% of capital in that company.

AffiParis en bourse

AffiParis on the stock market

Situation boursière

Le titre AffiParis est coté sur l’Eurolist d’Euronext Paris. Le contrat de liquidité signé avec la société de Bourse Gilbert Dupont assure la cotation du titre en continu. Le montant des 15 654 actions propres détenues par la société est de 198K€.

Le titre a subi le mouvement de défiance des marchés envers les foncières et a clôturé l’année à 9,00 €, en recul de 40,4 % depuis le 31 décembre 2007. Depuis son introduction, le 9 mars 2007 à 18,50 € la baisse de l’action AffiParis s’établit donc à 51,4 %, soit un glissement inférieur à celui de l’indice SIIC-France sur la période.

Le volume moyen de transactions quotidiennes a été de 1 534 titres au cours de l’exercice contre 6 945 pour l’année 2007. En 2008, le taux de rotation du capital sur le marché a été de 13,5 %.

Stock market situation

The AffiParis is listed on the Euronext Paris Eurolist. The liquidity agreement signed with the Gilbert Dupont brokerage house guarantees that the share is permanently listed. The 15,654 treasury shares held by the company amount to €198k.

The share received the same mistrust from the market as other real estate shares, and it closed the year at €9.00, a drop of 40.4% since December, 31 2007. Overall, the AffiParis share dropped 51.4% since it first went public on March 9, 2007, at €18.50, which is a drop lower than the SIIC-France index experienced over the same period.

The average volume of daily transactions over the year was 1,534 shares, compared to 6,945 for 2007. In 2008, the transaction turnover of capital on the market was 13.5%.

Caractéristiques boursières au 31 décembre 2008 Share characteristics as of December 31, 2008

Marché / Market	Euronext Paris
Code ISIN / ISIN Code	FR0010148510
Bloomberg	FID FP
Reuters	FID.PA
Nombre de titres / Number of shares	2 898 000
Flottant / Float	36,3 %
Cours / Price	9,00 €
Capitalisation / Capitalization	26,1 M€

Cours de l'action AffiParis (en €) / AffiParis share price (in €)



Patrimoine / Assets

Par nature / By type				Par localisation / By location			
%	Valeur Value	Surface Surface area	Loyers Rental income	%	Valeur Value	Surface Surface area	Loyers Rental income
Bureaux / Offices	92,8	48,8	89,4	Paris	86,9	32,3	80,5
Entrepôts et activités Warehouses and business activities	7,2	51,2	10,6	Autres / Other	13,1	67,7	19,5

À fin 2008, le patrimoine locatif du groupe est constitué de 21 immeubles (et parkings) développant environ 73 100 m² et dégageant sur la base des baux en cours un loyer global de 12,5 M€ en année pleine (contre 8,2 M€ à fin 2007) ; à périmètre constant, les loyers ont progressé de 4,9 %, en grande partie sous l'influence de l'évolution de l'ICC.

Les six immeubles parisiens représentent 86,9 % de sa valeur et 80,5 % des loyers. Le taux d'occupation financier global est de 94,8 %, les immeubles parisiens étant loués à plus de 96 %. Conformément à la vocation de la société, la cession des immeubles situés hors de Paris se poursuivra en 2009.

Les baux sont de longue durée pour les deux plus importants locataires parisiens (Baker & McKenzie et SNCF) et le loyer moyen pondéré des immeubles parisiens est de 440 €/m².

Sur la base des baux en vigueur en fin d'année, la rentabilité brute des immeubles parisiens est de 5,1 % et celle des immeubles de province de 8,2 %.

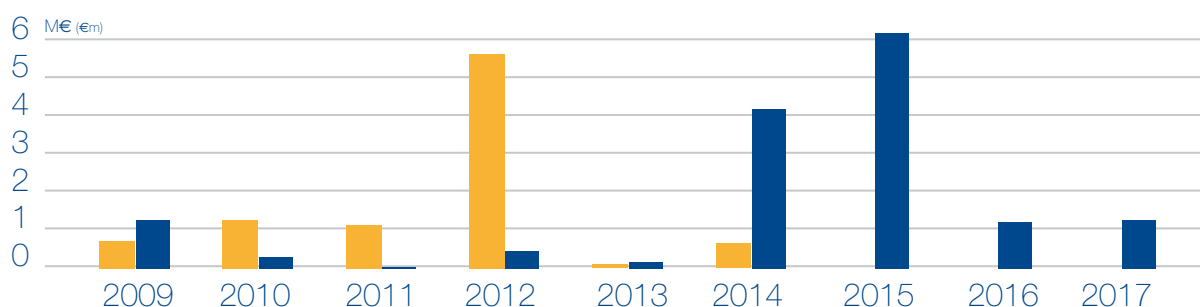
At the end of 2008, the rental properties of the group were comprised of 21 buildings (and parking lots) that totalled around 73,100 sqm of space and, based on the leases in effect, brought in total rent of €12.5 million yearly (compared to €8.2 million at the end of 2007). On a like-for-like basis, rental income increased 4.9%, in large part due to the influence of changes in the ICC.

The six buildings in Paris account for 86.9% of the group's value and 80.5% of its rental income. The overall financial occupancy rate is 94.8%, and the buildings in Paris are over 96% rented. In accordance with the company's mission, the disposal of buildings located outside of Paris will continue in 2009.

Leases are long-term for the two largest Parisian clients (Baker & McKenzie and SNCF) and the average weighted rent for Paris buildings is €440 per square meter.

Based on the leases in effect the end of the year, the gross profitability of the buildings is 5.1% in Paris and 8.2% in the rest of France.

Échéancier des baux (en vigueur au 31 décembre 2008) Lease timetable (based on rentals as of December 31, 2008)



■ Expiration de la période ferme des baux. / Expiration of the firm period for leases.
■ Expiration des baux. / Contractual expiration of leases.

Les baux en tacite reconduction ont été considérés en fin de bail dans l'année 2009. / Leases renewed by tacit agreement were considered as expiring in 2009.

Le principal actif (49 % de la valeur) est un ensemble de bureaux d'exception de 9 600 m², localisé au sein du quartier central des affaires de Paris, à proximité des Champs-Élysées, acquis au mois de juin 2006. Situé entre la rue Paul Baudry et la rue de Ponthieu à Paris (8^e), il est composé de sept immeubles indépendants encadrant un jardin central. Il est, pour l'essentiel, loué pour une durée de neuf ans, dont une période ferme de six ans, au cabinet Baker & McKenzie, qui représente désormais 37 % du total des loyers du groupe.

La société a procédé à l'évaluation de la totalité de son patrimoine locatif en se basant sur des expertises externes (89 % de la valeur), internes (9 %) et sur des valeurs de promesses de vente (2 %). Au 31 décembre 2008, la valeur d'expertise hors droits du patrimoine locatif (incluant les actifs destinés à la vente), s'élève à 226,1 M€. La valeur droits inclus atteint 238,9 M€, soit un accroissement de 35 % par rapport au 31 décembre 2007, conséquence de l'important effort d'investissement conduit au cours du premier semestre de l'année.

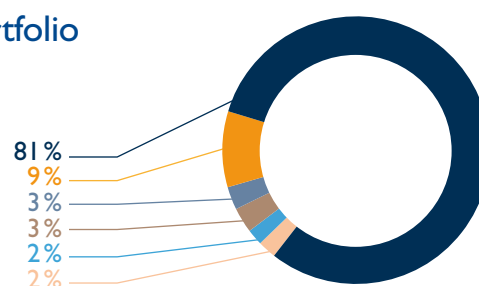
À périmètre constant, la juste valeur est en diminution de 5,8 % par rapport à celle constatée au 31 décembre 2007, en raison de l'augmentation des taux de capitalisation utilisée dans les expertises, qui n'est compensée que partiellement par la hausse des loyers.

The Group's most important asset (49% of the value) comprises 9,600 sqm of exceptional office property located in the central Paris business district, close to the Champs Elysées, acquired in June 2006. The property is located between *Rue Paul Baudry* and *Rue de Ponthieu* in Paris, 75008. It comprises seven standalone buildings framing a central garden. Most of the buildings have been leased for nine years, including a firm 6-year lease to Baker & McKenzie. Income from this property now accounts for 37% of the group's total rental income.

The company has had all of its rental properties appraised based on external (89% of value) and internal (9%) expert reports and on the values of call option (2%). As of December 31, 2008, the market value of the properties excluding transfer taxes totalled €226.1 million (including assets marked for sale). Including transfer taxes, it was €238.9 million, an increase of 35% compared to December 31, 2007. This is a consequence of the considerable investment efforts of the first half of the year.

On a like-for-like basis, the market value fell 5.8% in relation to the value on December 31, 2007 due to the increase in the capitalization rates used in the expert reports and was offset only partially by the rise in rents.

Répartition du portefeuille clients d'AffiParis par secteur d'activité (en surface) Distribution of the AffiParis customer portfolio by sector of activity (floor space)



Résultats / Earnings

Comptes consolidés

La marge opérationnelle a doublé durant 2008 pour atteindre 10,2 M€. Après prise en compte du résultat financier, des charges d'exploitation et de l'impôt, le résultat courant s'élève à 1,7 M€, contre une perte de 1,4 M€ en 2007 (9 mois), traduisant ainsi l'amélioration de la rentabilité du groupe.

Compte tenu de la forte baisse de la juste valeur des immeubles (-10,0 M€) et des instruments financiers (-6,7 M€), et de la reprise d'impôt différé sur les filiales ayant opté au régime SIIC au 1^{er} janvier 2008, le résultat net est négatif de 14,6 M€, contre un bénéfice de 8,2 M€ en 2007 (9 mois).

Consolidated financial statements

The operating margin doubled in 2008 to €10.2 million. After factoring in financial income, operating expenses and taxes, current income totalled €1.7 million, compared to a loss of €1.4 million in 2007 (9 months), thus demonstrating an improvement in the group's profitability.

After taking into account the steep drop in the fair value of the buildings (-€10.0 million) and financial instruments (-€6.7 million) and the recovery of deferred taxes on subsidiaries opted for under the SIIC structure as of January 1st, 2008, there was a net loss of €14.6 million, compared to a profit of €8.2 million in 2007 (9 months).

Résultat consolidé (M€) Consolidated earnings (€ million)	31 décembre 2007 (9 mois) December 31, 2007 (9 months)	31 décembre 2008 December 31, 2008
Marge opérationnelle ⁽¹⁾ / Operating margin⁽¹⁾	5,3	10,2
Résultat financier ⁽¹⁾ / Financial income (loss) ⁽¹⁾	(4,6)	(7,7)
Charges d'exploitation et divers / Operating and miscellaneous expenses	(1,7)	(0,8)
Impôts sur les sociétés / Corporate income taxes	(0,4)	0,0
Résultat courant / Current profit	(1,4)	1,7
Plus-values nettes de cession / Capital gains on disposals	0,0	(0,5)
Résultat courant après cessions / Current profit after disposals	(1,4)	1,3
Variation de juste valeur des immeubles / Change in fair value of buildings	0,1	(10,0)
Variation de juste valeur des instruments financiers / Change in fair value of financial instruments	0,5	(6,7)
Divers non opérationnel / Miscellaneous non-operational	0,0	(0,2)
Impôts différés net d'Exit Tax / Deferred taxes net of Exit Taxes	9,0	1,1
Résultat net comptable / Net book profit	8,2	(14,6)

* Hors variation de juste valeur / Excluding changes in fair value

Comptes individuels

Le chiffre d'affaires de la société a plus que doublé (+128 %) pour atteindre 9,8 M€ (contre 4,3 M€ au cours des neuf mois de 2007). Les charges d'exploitation ont également augmenté de 114 % et le résultat d'exploitation s'établit en nette progression à 3,2 M€, contre 0,7 M€ en 2007 (9 mois). La société n'a procédé au cours de l'exercice à aucune cession significative.

La baisse de la juste valeur des immeubles logés dans des filiales dédiées, a entraîné un ajustement négatif de la valeur brute des titres chez AffiParis (-3,9 M€), affectée aux fonds propres, et une provision pour dépréciation (-4,1 M€), enregistrée en charge.

L'augmentation des frais financiers résultant d'une part de la hausse des taux d'intérêt, d'autre part de l'accroissement de la dette, a entraîné une forte augmentation des charges

Company accounts

The company's revenues more than doubled (+128%), reaching €9.8 million (compared to €4.3 million over the nine months of 2007). Operating expenses also went up by 114%, and operating income increased to €3.2 million, compared to €0.7 million in 2007 (9 months). The company made no significant disposals during the year.

The drop in the fair value of buildings in the dedicated subsidiaries caused the downward adjustment of the gross value of their shares at AffiParis (-€3.9 million), which was allocated to shareholders' equity, and a provision for depreciation (-€4.1 million), which was recorded as an expense.

The increase in interest charges, which is a result of rising interest rates and a larger debt, has caused a strong increase in financing costs, which rose from €3.9 million in 2007

financières, qui passent de 3,9 M€ en 2007 (9 mois) à 12,4 M€ en 2008. La société bénéficiant du transfert du bénéfice de 5,0 M€ réalisé par sa filiale Holdimmo, le résultat courant est quasiment stable à -2,1 M€, contre -1,9 M€ en 2007 (9 mois). Le résultat net s'établit à -2,0 M€, à comparer à une perte de 2,7 M€ en 2007 (9 mois).

La conjoncture n'a pas permis de réaliser tout le programme de cession des actifs de province prévu, et le résultat demeure insuffisant pour procéder à la première distribution de dividende. Il sera donc proposé à l'Assemblée générale de procéder à une augmentation de capital par incorporation d'une partie de l'écart de réévaluation enregistré lors de l'option pour le statut de SIIC, puis de réduire le capital du montant des pertes reportables. Si après cette opération, il est constaté un bénéfice suffisant au cours des premiers mois de 2009, il sera proposé à l'Assemblée générale, le paiement d'un acompte sur le dividende afférent à l'exercice 2009.

Cash-flow

Le cash-flow opérationnel est en nette progression et s'élève à 8,2 M€ en 2008 contre 1,5 M€ en 2007 (9 mois). Le cash-flow d'investissement (-67 M€) reflète les acquisitions importantes réalisées dans l'année, et enregistre également le prix de vente des actifs cédés (+5,8 M€).

En contrepartie, le cash-flow financier (+59,6 M€) intègre le produit des dettes contractées pour ces acquisitions (+79,2 M€), l'amortissement de la dette existante (-10,8 M€) et les frais financiers (-8,5 M€).

Au total la trésorerie de la société est restée quasiment stable, avec une légère augmentation de 0,8 M€.

Actif Net Réévalué

L'ANR hors droits s'élève à 43,5 M€, en recul de 26,8% par rapport à fin 2007, en raison essentiellement des ajustements à la baisse de la juste valeur des immeubles de placement (-10,0 M€) et de celle des instruments financiers (-6,7 M€).

En conséquence l'ANR hors droits par action s'établit à 15,00 €, par rapport au cours de bourse au 31 décembre 2008 qui affiche une décote de 40%. L'ANR droits inclus est à 19,8 € par action.

Perspectives

La brutale dégradation des marchés n'a pas permis à AffiParis de développer pleinement la stratégie définie lors de son lancement et la société a décidé de ne pas entreprendre de nouveaux investissements tant que la situation ne sera pas stabilisée, tant au plan de l'offre de crédits que de la valorisation des immeubles parisiens. Par contre la société va poursuivre sa politique de cession des actifs régionaux. Les comptes 2009 devraient enregistrer l'évolution favorable des taux d'intérêt, ainsi qu'une légère progression du montant annuel des loyers, et donc un résultat en amélioration.

(9 months) to €12.4 million in 2008. Since the company benefitted from the transfer of the profit of €5.0 million made by its subsidiary Holdimmo, current income is almost stable at -€2.1 million, compared to -€1.9 million in 2007 (9 months). Net income was stable at -€2.0 million, compared to a loss of €2.7 million in 2007 (9 months).

The economic climate has prevented execution of the entire non-Paris asset disposal program scheduled, and earnings have not been sufficient for the first payment of a dividend. Therefore, it will be proposed that the general meeting approve an increase in capital via the incorporation of part of the revaluation difference recorded when the company opted for the status of a SIIC and a reduction in capital for the amount of the losses carried forward. If profits are large enough during the first few months of 2009 after this operation, the general meeting will be asked to approve an interim dividend accruing to 2009.

Cash flow

Operating cash flow is increasing markedly and amounts to €8.2 million in 2008 compared to €1.5 million in 2007 (9 months). Investment cash flow (-€67 million) reflects large acquisitions made during the year and also the sale price of the assets disposed of (+€5.8 million).

Conversely, financial cash flow (+€59.6 million) integrates the proceeds from the debts incurred for these acquisitions (+€79.2 million), amortization of existing debt (-€10.8 million) and finance charges (-€8.5 million).

Overall, the company's cash remained virtually stable, with a slight increase of €0.8 million.

Net asset value

NAV excluding transfer taxes totalled €43.5 million, a drop of 26.8% from the end of 2007, due largely to downward adjustments of the fair value of investment property (-€10.0 million) and financial instruments (-€6.7 million).

Consequently, NAV per share excluding transfer taxes was €15.00, in relation to which the share price as of December 31, 2008 showed a discount of 40%. NAV including transfer taxes was €19.8 per share.

Prospects

The sharp downturn in the markets prevented AffiParis from fully developing the strategy it defined when it was launched, and the company decided not to undertake new investments until the situation has stabilized, with regard to both the supply of credit and the valuation of buildings in Paris. The company will continue its non-Paris asset disposal program. The 2009 financial statements should reveal a favourable change in interest rates, as well as a slight increase in the annual amount of rental income, and thus improved earnings.

Financement / Financing

En dépit d'un environnement difficile, la société a mis en œuvre au cours de l'exercice, une politique de financement active, visant à :

- améliorer les conditions de refinancement de l'ensemble Baudry,
- assurer à la société des ressources à long terme,
- financer les nouvelles acquisitions.

Au total, la société a bénéficié au cours du premier semestre de 101,2 M€ de crédits nouveaux ou renouvelés, assortis d'une marge moyenne inférieure à 100 points de base.

Au 31 décembre 2008, la dette financière envers les banques s'élève à 150,4 M€, soit 62,9 % de la valeur de marché du patrimoine, droits inclus. Ce ratio reflète la jeunesse du portefeuille d'immeubles d'AffiParis, dont les financements n'ont pas encore été significativement amortis. La dette bancaire représente 2,3 fois le total des fonds propres et de l'avance d'actionnaire, ou 3,4 fois les fonds propres seuls.

Sur la base des conditions en vigueur au 31 décembre, le taux moyen de la dette s'élève à 4,0 % et sa durée moyenne à 8,6 années. Les emprunts à taux variable, sont tous couverts par des caps, tunnels ou swaps. La société ne devra faire face à aucune échéance importante de dette au cours des deux prochaines années.

Despite a difficult environment, the company has implemented an active financing policy over the course of the year, the purpose of which was to:

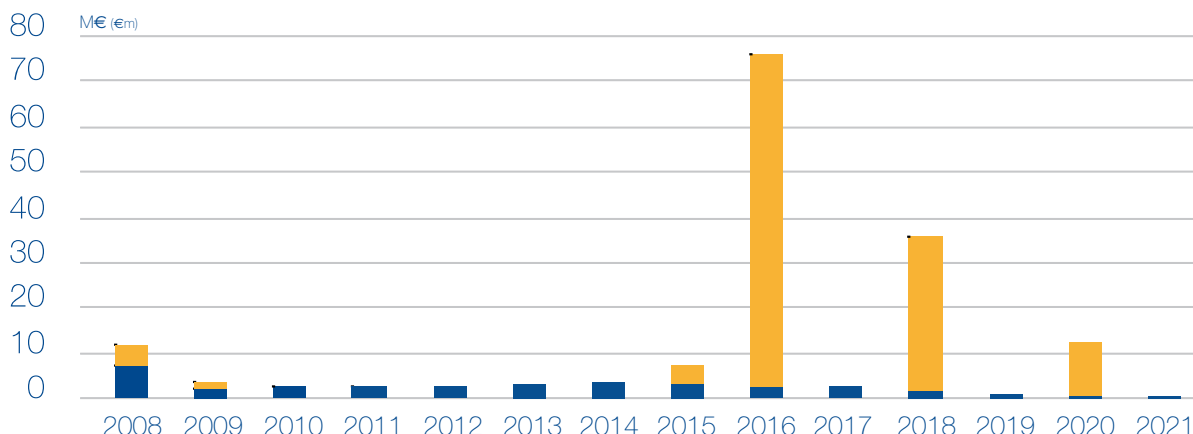
- improve refinancing conditions for the Baudry complex,
- guarantee that the company has appropriate long-term resources,
- finance new acquisitions.

Overall, the company has benefitted over the first half of the year from €101.2 million of new or renewed credits, along with an average margin of under 100 basis points.

As of December 31, 2008, financial debt to banks totalled €150.4 million, or 62.9% of the market value of property, including transfer taxes. This ratio reflects the youth of the AffiParis real estate portfolio, whose financing has not yet significantly amortized. Bank debt is 2.3 times total shareholders' equity and the shareholders' advance, or 3.4 times shareholders' equity alone.

Based on the conditions in effect as of December 31, the average rate of debt is 4.0% and its average term 8.6 years. Variable loans are all hedged with caps, tunnels or swaps. The company will not face any significant debt maturity over the coming two years.

Echéancier de la dette / Debt maturity



■ Remboursement à l'échéance / Repayment at maturity
 ■ Amortissement annuel / Annual amortization

Les crédits bancaires de financement d'immeubles sont le plus souvent assortis de « covenants » quant au défaut de respect de ratios relatifs à l'immeuble ou à la société :

- deux crédits, représentant à fin décembre 2008 un encours de 82,8 M€ sont assortis d'une condition de respect d'un ratio LTV (encours du crédit/valeur de l'actif) pour l'actif considéré,
- un crédit, d'un montant de 15,1 M€ comporte une clause de respect d'un ratio LTV au niveau de la société et d'un ratio DSCR (revenus locatifs/service de la dette) sur l'actif,
- un crédit, d'un montant de 33,4 M€ prévoit le respect d'un ratio DSCR pour l'actif considéré, satisfait à fin 2008.

Tous les ratios étaient respectés au 31 décembre 2008 et le sont à ce jour.

Bank credits for real estate financing most often come with "covenants" regarding the failure to respect ratios relating to the building or the company:

- two credits, which totalled €82.8 million at the end of December 2008 come with a condition to comply with an LTV ratio (credit outstanding/asset value) for the asset in question,
- one credit, totalling €15.1 million, includes a compliance clause for a company LTV ratio and a DSCR ratio (rental income/debt service) on the asset,
- one credit, totalling €33.4 million, stipulates compliance with a DSCR ratio for the asset in question, which was met at the end of 2008.

All ratios were complied with as of December 31, 2008 and currently still are.

Activité de l'exercice

Activity for the period

Gestion

Au cours de l'année, 23 nouveaux baux portant sur une surface globale de 5 600 m² ont été signés. L'immeuble de la rue Chapon (1 000 m² environ), libéré en début d'année 2009 par son locataire en liquidation judiciaire, est en cours de commercialisation.

Acquisitions

Durant le premier semestre de 2008 AffiParis a mené à bien un programme d'investissement d'un total de 73,5 M€ :

- un immeuble de bureaux de plus de 1 000 m², à Paris 10^e, siège de la société G Star Raw,
- un immeuble multi-locataires de 2 300 m², à usage de bureaux et de commerces, situé rue Auber, à Paris 9^e,
- un immeuble de grande hauteur d'environ 7 800 m² (et un parking de 260 places géré par EFFIA) occupé par la SNCF à Paris 12^e dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans, ainsi que les parts de la SCI Bercy Parkings, détenus par Affine.

Ces trois acquisitions ont été réalisées sur la base de taux de capitalisation initiaux de 5,5 à 6,4 %.

Cession

Conformément à sa stratégie de spécialisation dans l'immobilier parisien, AffiParis a arbitré au cours de l'exercice une partie de ses actifs situés en province, représentant une surface globale d'environ 7 100 m² :

- un immeuble de bureaux de 2 692 m² dans la ZAC de l'Aéroport de Toulouse - Blagnac (31),
- un ensemble immobilier de 1 316 m² à usage de bureaux à Valbonne (06),
- un immeuble à usage industriel et commercial de 1 170 m² à Saint-Étienne (42),
- un ensemble immobilier à usage de bureaux et d'entrepôts de 1 979 m² à Seichamps (54).

Ces cessions, d'un montant total de 5,8 M€, ont dégagé une plus-value globale de 3,2 M€ dans les sociétés où les actifs étaient logés. Elles ont été réalisées à des valeurs proches des expertises de fin 2007 et leur impact sur les comptes consolidés est limité à une perte de 0,6 M€.

Location financement

Le portefeuille de location financement (crédit-bail) ne comprend plus d'opérations, après la levée d'option en 2008 par les crédits-preneurs des deux derniers contrats existants.

Management

During the year, 23 new leases for total floor space of 5,600 sqm were signed. The building on *rue Chapon* (about 1,000 sqm), which was vacated at the beginning of 2009 by its tenant, who is in judicial liquidation, is being offered for rent.

Acquisitions

During the first half of 2008, AffiParis successfully completed an investment program totalling €73.5 million:

- an office building of over 1,000 sqm, in Paris (10th district), G-Star Raw headquarters,
- a multi-tenant building of 2,300 sqm, for office and commercial use, located on *rue Auber*, in Paris (9th district),
- a high-rise building of about 7,800 sqm (and 260 parking spaces managed by EFFIA) occupied by the SNCF in Paris (12th district) as part of a 9-year firm lease, as well as parts of SCI Bercy Parkings, which are held by Affine.

These three acquisitions were made based on initial capitalization rates of 5.5 to 6.4%.

Disposals

In accordance with its strategy of specializing in Paris real estate, over the year AffiParis disposed of part of its assets located outside of the Paris region, which have a total floor space of around 7,100 sqm:

- an office building of 2,692 sqm in the *Aéroport de Toulouse* development area (ZAC) - Blagnac (31),
- a building complex of 1,316 sqm for office use in Valbonne (06),
- a building for commercial and industrial use of 1,170 sqm in Saint-Étienne (42),
- a building complex for office and warehouse use of 1,979 sqm in Seichamps (54).

These disposals, which total €5.8 million, have caused an overall capital gain of value of €3.2 million in the companies that held the assets. They were done at values close to those in the expert reports from the end of 2007, and their impact on the consolidated financial statements is limited to a loss of €0.6 million.

Lease finance

The lease finance portfolio (lease-purchase financing) contains no more transactions after the exercise of option in 2008 by the lessees of the two existing agreements.

Données sociales et environnementales

Ressources humaines

Au 31 décembre 2008, la société n'a pas de salariés, sa gestion étant assurée par Affine.

Dispositions relatives à l'information sur les risques industriels et environnementaux

AffiParis participe à la démarche Haute Qualité Environnementale en adoptant notamment des mesures préventives permettant de limiter, en cas de construction ou de réhabilitation d'immeuble, les impacts sur l'environnement. Cette démarche contribue également à proposer un meilleur confort d'exploitation de l'immeuble à ses utilisateurs.

Le groupe fait réaliser des contrôles périodiques sur les immeubles dont elle est propriétaire afin de s'assurer qu'ils sont utilisés en conformité avec les obligations en matière de risques et de qualité environnementale.

Corporate and environmental data

Human resources

As of December 31, 2008, the company has no employees, and Affine undertakes its management.

Provisions regarding industrial and environmental risk reporting

AffiParis participates in the *Haute Qualité Environnementale* standard, in particular by adopting preventative measures that make it possible to limit the impact on the environment when buildings are built or rehabilitated. This standard also offers ways to make a building more comfortable for the people who use it.

The group has periodic audits done on the buildings it owns to guarantee that they are used in accordance with obligations respecting risks and environmental quality.



Rue Auber, Paris 9^e

Résultats des filiales en M€

Subsidiary earnings in € million

Nom des sociétés Company name	Localisation des actifs Location of assets	Chiffre d'affaires Revenues		Contribution au résultat Contribution to earnings	
		2008	2007	2008	2007
SCI NUMÉRO 1	CROISSY BEAUBOURG (77) NOISY LE GRAND (93) PLAISIR (78)	0,46	0,44	0,25	0,02
SCI NUMÉRO 2	PARIS (75)	0,43	0,46	- 1,32	0,17
SCI 36	CHEVIGNY SAINT SAUVEUR (21)	0,64	0,59	- 0,22	0,86
SCI BERCY PARKINGS	PARIS (75)	0,03	-	0,01	-
SCI PM MURS	CROISSY BEAUBOURG (77)	0,14	0,13	- 0,04	0,41
SC HOLDIMMO				- 0,61	- 0,50
SC GOUSSINVEST					0,00
SC GOUSSIMO 1	GOUSSAINVILLE (95)	0,28	0,21	- 0,27	- 0,12
SC GOUSSIMO 2					0,06
SARL COSMO		0,00	- 0,01	0,00	0,04
SCI COSMO VILLERS					0,02
SCI COSMO 28/32 PLACE DE GAULLE	BAYEUX (14)	-	0,00	- 0,47	0,10
SCI COSMO MARSEILLE	MARSEILLE (13)	0,20	0,19	0,05	0,25
SCI COSMO FRANCONVILLE					0,01
SCI COSMO ST-ÉTIENNE	SAINTE-ÉTIENNE (42)	0,05	0,05	- 0,04	0,05
SCI DU HAUT BOUFFEY					- 0,01
SCI COSMO MONTPELLIER	MONTPELLIER (34)	0,17	0,15	- 0,07	0,30
SCI COSMO TOULOUSE	BLAGNAC (31) PERISUD (31) CAMPUS (31)	0,88	0,92	- 0,09	1,02
SCI COSMO NANTES	NANTES (44)	0,20	0,22	- 0,19	0,14
SCI COSMO LILLE	LILLE (59)	0,05	0,06	0,27	0,01
SCI COSMO NANCY	PULNOY (54)	0,10	0,09	- 0,05	0,31
SCI COSMO VALBONNE	VALBONNE (06)	0,14	0,08	- 0,20	0,32
SCI DU BEFFROI	HESDIN (62)	-	0,01	- 0,09	0,01

Liste des immeubles

au 31 décembre 2008

List of real property as of December 31, 2008

Situation / Location	Locataire / Tenant	Zone Rental zone	Dépt. Dept.	Surface en m ² Surface area in sqm	Taux d'occupation financier Occupancy rate	Date acquisition Date acquired
Bureaux / Office						
Paris 3 ^e - 14 rue Chapon	La Vie Financière	Paris	75	1 100	100 %	juil. 05 / Jul. 05
Paris 3 ^e - 19 rue Réaumur	Multi-locataires	Paris	75	1 814	100 %	déc. 07 / Dec. 07
Paris 8 ^e - 1 rue Paul Baudry / 58 rue de Ponthieu	Baker & McKenzie	Paris	75	9 555	94 %	juin 06 / June 06
Paris 9 ^e - 12 rue Auber	Multi-locataires	Paris	75	2 289	93 %	mai 08 / May 08
Paris 10 ^e - 18 rue d'Enghien	G Star Raw	Paris	75	1 058	100 %	mai 08 / May 08
Paris 12 ^e - 2 rue Traversière	SNCF	Paris	75	7 783	100 %	mai 08 / May 08
Croissy Beaubourg - 52 rue d'Emerainville	Multi-locataires	RP	77	1 000	96 %	mars 05 / March 05
Plaisir - ZAC Ste Apolline - 87 rue Poiriers	Axflow	RP	78	1 160	100 %	mars 05 / March 05
Hesdin - 50 avenue François Mitterrand	Vacant	Province	62	566	0 %	nov. 05 / Nov. 05
Bayeux - 28-32 place Charles de Gaulle	Vacant	Province	14	670	0 %	nov. 05 / Nov. 05
Marseille - 40 avenue de Hambourg	Lefebvre Software	Province	13	1 066	100 %	nov. 05 / Nov. 05
Montpellier - 1350 Avenue Albert Einstein	Multi-locataires	Province	34	1 128	100 %	nov. 05 / Nov. 05
Nantes - 8 bis rue de la Garde	Multi-locataires	Province	44	2 069	92 %	nov. 05 / Nov. 05
Toulouse (Périsud) - 18 rue des Cosmonautes	Multi-locataires	Province	31	2 599	92 %	nov. 05 / Nov. 05
Toulouse (Campus) - 1 avenue de l'Europe	Multi-locataires	Province	31	625	100 %	nov. 05 / Nov. 05
Activités / Activities						
Noisy le Grand - ZI des Richardets 25/27 allée du Closaud	Départ Presse	RP	93	1 645	100 %	mars 05 / March 05
Chevigny St-Sauveur - 36 avenue des Travaux	Conditionnement SA	Province	21	12 985	100 %	juil. 05 / Jul. 05
Lezennes - 24 rue Paul Langevin	Multi locataires	Province	59	4 133	60 %	nov. 05 / Nov. 05
Bureaux - Activités / Office property - activities						
Croissy Beaubourg - 52 rue d'Emerainville	Biomédical	RP	77	1 199	100 %	mars 05 / March 05
Goussainville - 1 rue Le Nôtre	Multi-locataires	RP	95	2 963	82 %	nov. 05 / Nov. 05
Nice - 17 rue Guiglionda de Sainte Agathe	Multi-locataires	Province	06	15 706	71 %	juil. 05 / Jul. 05

2008 Rapport financier

SOMMAIRE

CONTRÔLE INTERNE	19
COMPTES CONSOLIDÉS	22
COMPTES INDIVIDUELS	54
CONVENTIONS	74
RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	77
OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL	81
MANDATAIRES SOCIAUX	89
ATTESTATION DES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	92



Contrôle interne

Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne

(Article L.225-37 du Code de commerce)
pour l'exercice clos le 31 décembre 2008

I - Gouvernement d'entreprise

La société n'a pas adopté le Code Afep Medef sur le gouvernement d'entreprise, compte tenu de sa structure et de sa taille. Ce Code ayant été promulgué pour des entreprises de taille conséquente, la société a souhaité attendre la promulgation d'un nouveau code adapté au fonctionnement des Vamps.

I - Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration :

L'Assemblée générale extraordinaire du 21 avril 2006 a transformé la société qui existait sous la forme de Société par Actions Simplifiée, en Société Anonyme Administrée par un Conseil d'Administration. Le règlement intérieur concernant le fonctionnement du Conseil adopté par le Conseil du 5 mars 2007 a été modifié par le Conseil du 30 août 2007.

a. Composition du Conseil d'Administration

L'article 13 des statuts de la société prévoit que le Conseil d'Administration est composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus.

Le Conseil est composé de six administrateurs au 31 décembre 2008 :

M. Alain Chaussard, Président du Conseil d'Administration,
M. Nicolas Cheminais,

M. Charles de Jerphanion,

Mab Finances représentée par M. Cyril Aulagnon (Madame Maryse Aulagnon ayant été représentant permanent de la société jusqu'au 22 juillet 2008),

M. Ariel Lahmi,

M. Jean-Louis Simon,

La durée du mandat des administrateurs est de trois exercices.

La société ne comporte pas d'administrateur indépendant à ce jour.

Le Conseil d'Administration du 23 avril 2007 nommant M. Alain Chaussard en qualité de Président du Conseil a décidé le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur général.

b. Pouvoirs du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social,

il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'Administration procède à tout moment aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque fois qu'un membre du Conseil en fait la demande, le Président lui communique les informations et documents complémentaires qu'il désire recevoir.

c. Réunions et délibération de Conseil

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation du Président. Les Administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'Administration, peuvent, en indiquant l'ordre du jour, convoquer le Conseil si celui-ci ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois.

Les convocations doivent intervenir au moins 6 jours à l'avance par lettre, télex ou télécopie. Elles peuvent être verbales et sans délai si tous les Administrateurs y consentent. Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins des Administrateurs sont présents. Le règlement intérieur adopté par le Conseil du 5 mars 2007 a instauré la possibilité de réunion par visioconférence.

Le Conseil s'est réuni six fois au cours de l'exercice 2008, aux dates suivantes :

- 18 février 2008 (arrêté des comptes de l'exercice 2007, examen de projets d'investissement),
 - 16 avril 2008 (refinancement),
 - 26 mai 2008 (examen de projets d'investissement),
 - 23 juillet 2008 (examen de projets d'investissement),
 - 29 août 2008 (examen des comptes du premier semestre 2008 et du budget prévisionnel pour l'année 2008, examen de projet de cession),
 - 15 décembre 2008 (point sur la trésorerie et les financements).
- Le taux moyen de présence des administrateurs est de 94 %.

d. Comité d'Investissement et d'Arbitrage

Le Conseil d'Administration du 29 novembre 2006 a instauré un Comité d'Investissement et d'Arbitrage qui a pour mission d'étudier et de donner au Conseil un avis sur tous projet d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers, sous quelque forme que ce soit, y compris sous forme d'acquisition d'actions ou parts sociales de société détenant lesdits actifs.

Ce Comité a été mis en place par le Conseil d'Administration du 1^{er} février 2007. Il est à ce jour composé de : M. Alain Chaussard, M. Nicolas Cheminais, M. Charles de Jerphanion et Mab-Finances, représentée par M. Cyril Aulagnon.

Le Comité a un rôle consultatif ; il doit rendre compte au Conseil d'Administration de ses travaux et ne peut en aucun cas prendre de décision, cette prérogative appartenant au Conseil d'Administration.

2 - Limitations de pouvoirs du Directeur général et du Directeur général délégué, apportées par le Conseil d'Administration

Aucune limitation n'a été apportée par le Conseil d'Administration aux pouvoirs du Directeur général qui est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société.

Il exerce les pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires ainsi qu'au Conseil d'Administration.

Monsieur Nicolas Cheminais a été nommé Directeur général délégué par le Conseil d'Administration du 23 avril 2007. Il est investi des mêmes pouvoirs que le Directeur général.

3 - Rémunérations des mandataires sociaux

Les mandataires sociaux ne reçoivent pas de rémunérations autres que celles versées aux administrateurs au titre des jetons de présence.

4 - Autres éléments visés à l'article L.225-37 du Code de commerce

Les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale sont précisées à l'article 19.I des statuts.

Par ailleurs, les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique sont mentionnés dans le rapport de gestion présenté à l'Assemblée générale.

II - Dispositif et description des procédures de contrôle interne

La société AffiParis a pour objet la gestion et le développement d'un patrimoine immobilier en France soit directement soit par l'intermédiaire de ses filiales qu'elle contrôle intégralement.

Les opérations concourant à l'exercice des activités sociales du Groupe comme à leur traduction dans les comptes sont vérifiées, avec pour objectif général de respecter ou faire respecter les lois, règlements et normes en vigueur et de mettre tout en œuvre pour éviter la survenance des sinistres susceptibles de mettre en cause la pérennité du Groupe. Les principales procédures de contrôle mises en place en vue d'assurer la fiabilité et la sécurité des opérations sont brièvement décrites ci-dessous.

I - Procédures de contrôle interne liées à la protection des actifs

La Société fait procéder régulièrement à la vérification et à la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou sur la sécurité des

personnes (équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques ascenseur, etc.).

La conformité aux normes relatives à l'environnement (amiante, saturnisme et état parasitaire) est également vérifiée par des experts, externes à chaque transaction (acquisition, vente et financement hypothécaire).

La Société fait appel également à des spécialistes agréés pour procéder à ces contrôles et recherches.

2 - Procédures de contrôle interne liées à la gestion locative et commerciale des actifs

Les acquisitions et cessions des actifs sont autorisées par le Conseil d'Administration. La commercialisation des actifs est réalisée par des prestataires extérieurs. Les objectifs (prix, délais, cibles) sont définis par la Direction générale.

3 - Procédures de contrôle interne liées aux risques financiers

Toute question relevant de ce domaine est systématiquement examinée par la Direction générale qui fait un point régulier sur la gestion de la trésorerie et les besoins de financement.

4 - Procédures de contrôle interne liées aux risques juridiques et contentieux

L'activité du Groupe implique la signature de contrats d'acquisition et de cession d'immeubles ou de lots de copropriété. Ces actes sont notariés, ce qui leur confère une grande sécurité et limite la responsabilité éventuelle de la Société. Les contrats de location sont établis à partir de matrices types élaborées par des avocats spécialisés dans ce domaine.

Les risques sont suivis par la Direction générale, en collaboration avec différents conseils juridiques qui s'assurent du bon respect de la réglementation applicable aux opérations de la Société et des intérêts du Groupe.

5 - Procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration de l'information financière et comptable

Les données comptables liées à l'activité immobilière du Groupe sont transmises par des cabinets spécialisés en gestion d'actifs et de patrimoine.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle par la Direction qui analyse les écarts de résultats par rapport aux prévisions.

S'agissant des engagements hors bilan, chaque engagement est communiqué par le Conseil d'Administration.

L'information financière et comptable est ensuite vérifiée par les Commissaires aux Comptes puis présentée et expliquée en Conseil d'Administration.

Conformément aux dispositions de l'article L.823-20 du Code de commerce, la société est dispensée d'instaurer un comité spécialisé chargé du suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières. En effet, la société est contrôlée par Affine qui s'est soumise aux dispositions de l'article L.823-19 du Code de commerce et a instauré ce comité spécialisé.

Rapport des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président

Rapport des Commissaires aux Comptes, établi en application
de l'article L.225-235 du Code de commerce,
sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société AffiParis.
Exercice clos le 31 décembre 2008

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de la société Affiparis et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par les articles L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante,
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante,
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'Administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'Administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Paris, le 3 avril 2009

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS
Rémi SAVOURNIN
Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE
Jean-Philippe BERTIN
Associé
Sophie DUVAL
Associée

Comptes consolidés

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

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

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

I. Opinion sur les comptes consolidés

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

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

II. Justification des appréciations

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

La note 3 de l'annexe relative aux principes comptables et méthodes de consolidation, dans le paragraphe relatif aux immeubles de placement, précise que la juste valeur :

- des immeubles de placement résulte d'expertises externes,
- des immeubles destinés à être cédés résulte d'expertises externes et internes ainsi que de promesses de vente.

Nos travaux ont consisté :

- pour les immeubles faisant l'objet d'une expertise, à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par l'expert, à apprécier la cohérence des hypothèses retenues et à nous assurer que la détermination de la juste valeur des immeubles était effectuée sur la base des dites expertises,
- pour la valeur des immeubles destinés à être cédés résultant de promesses de vente, à rapprocher les justes valeurs des prix de vente mentionnés dans les dites promesses.

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

III. Vérification spécifique

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

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

Paris, le 3 avril 2009

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS
Rémi SAVOURNIN
Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE
Jean-Philippe BERTIN
Associé

Sophie DUVAL
Associée

Bilan

Actif En milliers d'euros	Note	31/12/2008	31/12/2007 (9 mois) retraité
ACTIFS NON COURANTS		194 947	132 325
Actifs corporels	[8.1]	3	5
Immeubles de placement	[8.2]	194 303	129 567
Immobilisations incorporelles	[8.3]		
Écarts d'acquisition			
Autres immobilisations incorporelles			
Actifs financiers	[8.4]	640	2 753
Opérations de location financement et créances rattachées			
Actifs à la juste valeur par résultat			
Actifs disponibles à la vente			
Instruments dérivés à la juste valeur			1 155
Instruments dérivés de couverture			
Dépôts et cautionnements versés		640	1 598
Prêts			
Actifs d'impôts différés	[8.5]		
Titres et investissements dans les sociétés MEQ	[8.6]		
ACTIFS COURANTS		39 425	47 224
Immeubles destinés à la vente	[8.7]	29 693	37 400
Prêts et créances de location financement	[8.8]	0	104
Stocks	[8.9]		
Clients et comptes rattachés	[8.10]	2 367	3 024
Créances rattachées sur immeubles de placement		2 367	3 024
Créances rattachées sur développement immobilier			
Créances rattachées sur centres d'affaires			
Actifs d'impôts courants	[8.11]	29	126
Autres créances	[8.12]	5 772	5 824
Créances fiscales et sociales		363	1 210
Autres créances et comptes de régularisation		5 409	4 614
Trésorerie et équivalents de trésorerie	[8.13]	1 564	746
Équivalents trésorerie		186	
Disponibilités		1 378	746
TOTAL ACTIF		234 372	179 549

Passif En milliers d'euros	Note	31/12/2008	31/12/2007 (9 mois) retraité
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)			
Capital et assimilés	[9.1]	14 988	15 118
Capital		15 012	15 012
Primes		174	174
Actions propres		(198)	(68)
Réserves consolidées		43 037	34 848
Gains ou pertes latents ou différés			
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés			
Résultat consolidé		(14 516)	8 183
Acomptes sur dividendes			
Intérêts minoritaires		190	285
Part des minoritaires dans les réserves consolidées		224	247
Parts des minoritaires dans le résultat consolidé		(34)	38
TOTAL CAPITAUX PROPRES		43 698	58 434
PASSIFS NON COURANT			
		146 412	42 714
Emprunts long terme	[9.2]	136 527	38 041
Passifs financiers	[9.3]	6 145	783
Instruments dérivés à la juste valeur		6 145	783
Instruments dérivés de couverture			
Autres passifs financiers			
Dépôts et cautionnements reçus		889	1 240
Passifs d'impôts différés	[9.4]	218	2 650
Passifs d'impôts non courants	[9.5]	2 634	
Subventions d'investissement			
PASSIF COURANT			
		44 262	78 402
Passifs liés à des actifs destinés à la vente	[9.6]	12 230	21 958
Dettes fournisseurs et autres dettes	[9.7]	5 095	3 432
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 551	880
Autres dettes		2 587	1 458
Comptes de régularisation		943	1 070
Produits constatés d'avance		14	23
Emprunts et dettes financières	[9.8]	24 146	46 723
Dettes financières envers les banques		2 184	30 371
Dettes financières envers les actionnaires		21 961	16 352
Passifs d'impôts courants	[9.9]	2 144	5 243
Dettes fiscales et sociales	[9.10]	542	752
Provisions	[9.11]	105	292
TOTAL PASSIF		234 372	179 549



Compte de résultat

Compte de résultat consolidé En milliers d'euros	Note	31/12/2008	31/12/2007 (9 mois) retraité
LOYERS NETS	[10.1]	10 064	4 986
Produits sur immeubles de placement		13 445	6 948
Charges sur immeubles de placement		(3 381)	(1 962)
RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS	[10.2]	129	274
Résultat sur opérations de location financement		10	3
Résultat des opérations de développement immobilier			
Résultat sur activité de centre d'affaires			
Autres		119	271
FRAIS DE FONCTIONNEMENT	[10.3]	(765)	(1 673)
Frais de structure		(949)	(1 564)
Amortissements et dépréciations		(2)	(4)
Charges nettes des provisions		187	(105)
RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	[10.4]	(480)	21
Immeubles de placement		(640)	24
Levée d'option sur immeubles en location financement		160	
Actifs d'exploitation			(3)
SOLDE DES AJUSTEMENTS DE VALEURS	[10.5]	(10 039)	117
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		489	1 644
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		(10 528)	(1 527)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET		(1 089)	3 725
Coût de l'endettement financier net		(7 504)	(5 028)
Revenus et dividendes des sociétés non consolidées			
Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat		(6 181)	629
Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente			
Autres		(698)	309
RÉSULTAT FINANCIER	[10.6]	(14 382)	(4 090)
Q.P DE RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE VARIATION DES ÉCARTS D'ACQUISITION		(173)	
RÉSULTAT NET D'IMPÔT DES ACTIVITÉS ARRÊTÉES OU EN COURS DE CESSION			
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		(15 644)	(365)
IMPÔTS	[10.7]	(1 339)	(8 101)
IMPÔTS DIFFÉRÉS	[10.7]	2 432	16 686
RÉSULTAT NET		(14 550)	8 220
INTÉRÊTS MINORITAIRES		(34)	38
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE		(14 516)	8 183
Par action (en euros)	[10.8]	(5,01 €)	2,82 €
Par action après dilution (en euros)	[10.8]	(5,01 €)	2,82 €

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

En milliers d'euros	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves consolidées	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres consolidés
Capitaux propres au 01/04/2007	15 012	174	0	34 847	0	50 033	506	50 539
Augmentation de capital								
Élimination des titres auto-détenus			(70)			(70)		(70)
Composante capitaux propres des instruments hybrides								
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions								
Distribution de dividendes								
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires			(70)			(70)		(70)
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres								
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat								
- Produits								
- Charges								
Au 30 juin 2007					12 288	12 288	83	12 371
Sous-total					12 288	12 288	83	12 371
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires								
Changements de méthodes comptables								
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence								
Autres variations				18		18	(263)	(245)
Capitaux propres au 30/06/2007	15 012	174	(70)	34 864	12 288	62 269	326	62 594
Augmentation de capital								
Élimination des titres auto-détenus			2			2		2
Composante capitaux propres des instruments hybrides								
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions								
Distribution de dividendes								
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires			2			2		2
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres								
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat								
- Produits								
- Charges								
2 ^e semestre 2007					(4 105)	(4 105)	(45)	(4 150)
Sous-total					(4 105)	(4 105)	(45)	(4 150)
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires								
Changements de méthodes comptables								
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence								
Autres variations				(17)		(17)	4	(13)
Capitaux propres au 31/12/2007	15 012	174	(68)	34 847	8 183	58 148	285	58 434
Affectation du résultat 2007				8 183	- 8 183			

Tableau de variation des capitaux propres consolidés (suite)

En milliers d'euros	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves consolidées	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres consolidés
Capitaux propres au 01/01/2008	15 012	174	(68)	43 030	0	58 148	285	58 434
Augmentation de capital								
Élimination des titres auto-détenus			(24)	(8)		(32)		(32)
Composante capitaux propres des instruments hybrides								
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions								
Distribution de dividendes							(15)	(15)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires			(24)	(8)		(32)	(15)	(47)
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres								
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat								
- Produits								
- Charges								
1 ^{er} semestre 2008					140	140	(39)	101
Sous-total					140	140	(39)	101
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires								
Changements de méthodes comptables								
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence								
Autres variations								
Capitaux propres au 30/06/2008	15 012	174	(92)	43 023	140	58 257	231	58 488
Augmentation de capital								
Élimination des titres auto-détenus			(106)	(11)		(117)		(117)
Composante capitaux propres des instruments hybrides								
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions								
Distribution de dividendes								
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires			(106)	(11)		(117)		(117)
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres								
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat								
- Produits								
- Charges								
2 ^e semestre 2008					(14 656)	(14 656)	5	(14 651)
Sous-total					(14 656)	(14 656)	5	(14 651)
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires				23		23	(46)	(23)
Changements de méthodes comptables								
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence								
Autres variations								
Capitaux propres au 31/12/2008	15 012	174	(198)	43 037	(14 516)	43 509	190	43 698

Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007 (9 mois)
I. OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		
Résultat net consolidé (y compris Intérêts minoritaires)	(14 550)	8 220
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(6)	164
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	10 039	(117)
Autres produits et charges calculés (y compris actualisations)	5 432	(803)
Plus et moins values de cession d'actifs	480	(24)
- Valeur nette comptable des immobilisations cédées	6 452	507
- Produits de cessions des immobilisations cédées	(5 972)	(532)
Profits et pertes de dilution		
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidées		
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	1 395	7 440
Coût de l'endettement financier net	7 874	4 894
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	(1 094)	(8 585)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	8 175	3 748
Impôt payé	(1 845)	(3 848)
Variation des stocks		
Variation des clients et comptes rattachés	535	1 934
Variation des fournisseurs et divers créanciers	586	(226)
Autres variations du besoin en fonds de roulement liées à l'activité opérationnelle	799	(153)
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE	8 249	1 455
II. OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Location financement	212	
- Décaissements liés aux acquisitions		
- Encaissements liés aux cessions	212	
Immeubles de placement	(67 252)	(7 550)
- Décaissements liés aux acquisitions	(73 012)	(8 150)
- Encaissements liés aux cessions	5 760	600
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		57
Subventions d'investissements reçues		
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières		
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières		26
Titres consolidés	(333)	
- Décaissements liés aux acquisitions	(333)	
- Encaissements liés aux cessions		
- Incidence des variations de périmètre		
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		
Variation des prêts et avances consentis	(11)	
Autres flux liés aux opérations d'investissements	401	
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	(66 983)	(7 467)
III. OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital :		
- Versées par les actionnaires de la société mère		
- Versées par les minoritaires des filiales consolidées		
Rachat et revente d'actions propres	(158)	(68)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :	(14)	
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		
- Dividendes versés aux minoritaires des filiales consolidées	(14)	
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées		
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(746)	1 085
Émissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	79 190	17 468
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(10 820)	(7 879)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(8 527)	(4 072)
Autres flux liés aux opérations de financement	653	
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	59 579	6 534
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III)	846	522
Incidence des variations des cours des devises		
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	696	175
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	1 542	696
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE	846	522

Annexe

I. Informations relatives à l'entreprise

Le 3 mars 2009 le Conseil d'Administration d'AffiParis a arrêté les comptes annuels au 31 décembre 2008 et a autorisé leur publication. AffiParis est une société anonyme cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris depuis le 5 mars 2007 et a vu sa première cotation démarrer le 9 mars 2007. AffiParis est une foncière dont la principale activité est l'acquisition d'immeubles à usage industriel (bureaux, entrepôts, commerces) en vue de la location directement ou par l'intermédiaire de filiales dédiées.

L'activité de crédit-bail est désormais terminée sur AffiParis puisque les deux derniers crédits baux ont levé l'option au cours de l'exercice 2008.

Elle a également adopté en 2007, le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) pour l'activité d'exploitation d'un patrimoine locatif immobilier. Son siège social est situé au 4 square Edouard VII, Paris 9^e.

L'activité du Groupe AffiParis étant la location d'immeubles, la notion de répartition par secteur géographique a été retenue et est décrite dans la note « Information sectorielle » ci-dessous. Les principaux événements de la période sont décrits dans le rapport de gestion auquel il convient de se reporter. Les comptes du groupe AffiParis sont consolidés par intégration globale par la société Affine.

2. Principaux événements de l'exercice

Au cours de l'exercice 2008, AffiParis a procédé aux acquisitions suivantes :

- un immeuble de bureaux d'un peu plus de 1 000 m², situé à Paris 10^e, siège de la société G Star Raw,
- un immeuble multi-locataires d'environ 2 300 m², à usage de bureaux et de commerces, situé rue Auber, à Paris 9^e,
- un immeuble d'environ 7 800 m² (et de 300 places de parking) occupé par la SNCF à Paris 12^e dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans, acquis auprès d'Affine,
- 99 % des parts de la SCI Bercy Parkings, propriétaire de 23 places de parkings situées à Paris 12^e, auprès de la société Affine, et le reliquat auprès d'Atit.

3. Principes et méthodes comptables

Référentiel et présentation des comptes

En application du règlement CE n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du groupe AffiParis sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS, telles qu'adoptées par l'UE, applicables au jour de la clôture des comptes. Le groupe AffiParis n'étant pas concerné par l'exclusion d'IAS 39 relative à la comptabilisation des instruments financiers, ni par les normes non encore adoptées par l'Union Européenne, ces comptes sont également conformes aux IFRS de l'IASB.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne. Elles comprennent les

IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations d'application obligatoire à la date d'arrêté.

Les principes comptables en matière d'information financière obéissent aux règles de présentation, de comptabilisation et d'évaluation de la norme IAS 1.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2008 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes clos au 31 décembre 2007, à l'exception des normes, amendements et interprétations IFRS d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2008 et qui n'avaient pas été appliquées par anticipation par le Groupe. Leur application n'a pas d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2008.

Les normes IAS 1 et IFRS 8 révisées ainsi que les normes IFRS 2 et IAS 23 amendées sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2009. Le Groupe a décidé de ne pas appliquer ces normes par anticipation. Ces normes ne devraient pas avoir d'impact significatif sur les capitaux propres ou le résultat.

L'activité des sociétés du périmètre de consolidation n'est pas saisonnière.

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

Comparabilité des comptes

L'exercice 2006 a eu une durée exceptionnelle de 15 mois pour clôturer le 31 mars 2007. Les comptes de l'exercice 2007 couvrent donc une période de neuf mois.

L'exercice 2007 a été retraité des passifs liés à des actifs destinés à la vente ; les emprunts et les dépôts de garantie relatifs aux immeubles destinés à être cédés ont été reclassés dans cette catégorie.

Recours à des estimations et des jugements

La préparation des états financiers consolidés requiert l'utilisation d'estimations et d'hypothèses susceptibles d'impacter les montants qui figurent dans les états financiers et les notes qui les accompagnent. Elles portent en particulier sur la valorisation du patrimoine immobilier et la juste valeur des instruments dérivés. Les montants avérés lors de la cession de ces actifs peuvent différer de ces estimations.

Suite à la crise financière et au retournement des marchés immobiliers, les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité des marchés, et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques.

Contrats d'immeubles de placement

Les contrats d'immeubles de placement se composent des contrats de location simple de biens dont le groupe est propriétaire ou preneur dans le cadre d'une location financement.

Les contrats de location dans lesquels le bailleur conserve la

quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif sont classés en tant que contrat d'immeubles de placement.

La norme IAS 17 prévoit l'étalement, sur la durée ferme du bail, des conséquences financières de toutes les dispositions définies dans le contrat de bail. Cette linéarisation des loyers entraîne la comptabilisation de produits à recevoir pendant une période de franchise, ou les premières années de location dans le cas de loyers progressifs ou par paliers.

Tous les avantages consentis pour la négociation ou le renouvellement d'un contrat d'immeuble de placement sont comptabilisés comme étant constitutifs de la contrepartie acceptée pour l'utilisation de l'actif loué, quelles que soient la nature, la forme et la date de paiement de ces avantages (SIC 15). Le montant cumulé de ces avantages est comptabilisé comme une réduction des revenus locatifs sur la durée du bail, sur une base linéaire, à moins qu'une autre méthode systématique soit représentative de la façon dont l'avantage relatif au bien loué se consomme dans le temps.

Les dépôts de garantie versés par les preneurs sont considérés par AffiParis comme faisant partie des droits et obligations résultant de contrats, soumis à la norme IAS 39.

Les indemnités d'éviction sont des charges de l'exercice, même dans le cas d'un chantier de rénovation ou reconstruction d'un immeuble (IAS 17).

Le traitement des droits d'entrée dépend de l'analyse en substance du paiement effectué (IAS 17) :

- s'il s'agit d'un paiement en contrepartie de la jouissance du bien (complément de loyer), il est comptabilisé avec les loyers sur la durée du contrat,
- s'il s'agit d'un paiement en échange d'un service rendu distinct de celui relatif au droit d'utiliser l'actif, il est à comptabiliser sur une base qui reflète le calendrier et la nature des services fournis.

Contrats de location financement

La norme IAS 17 précise qu'un contrat de location est classé en contrat de location financement s'il a pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Tous les autres contrats sont classés en contrats d'immeubles de placement.

Le bailleur comptabilise une créance dans son bilan pour un montant correspondant à l'investissement net dans le contrat de location.

Le groupe AffiParis n'est plus engagé dans des activités de crédit-bail immobilier.

Immeubles de placement

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

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers (terrains ou bâtiments) détenus par le propriétaire ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location financement pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour l'utiliser dans la production, dans la fourniture de biens et services, à des fins administratives, ou pour le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Dès lors que des réparations sont faites sur des immeubles de placement, ils restent dans cette catégorie en tant qu'immeubles de placement en cours.

Le groupe AffiParis ayant opté pour la méthode de la juste valeur prévue dans l'IAS 40, la variation de valeur des immeubles de placement impacte le résultat (cf. paragraphe ci-après «Méthode d'évaluation des immeubles en patrimoine»).

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

Les immeubles détenus via des contrats de location financement font l'objet d'une capitalisation obligatoire et sont soumis à la norme IAS 40 chez le preneur. Les modalités de retraitement retenues sont les suivantes :

- enregistrement du bien en immeuble de placement 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.
- Les redevances correspondant au loyer payé (paiement minimal) sont ventilées entre la charge financière et l'amortissement de la dette.

Immobilisations corporelles

Elles se décomposent en :

Immeubles d'exploitation

Les immeubles soumis à l'IAS 16 sont ceux ne répondant pas aux dispositions de la norme IAS 40.

En application de l'IAS 16, les immeubles d'exploitation sont :

- comptabilisés au coût d'acquisition qui correspond à la juste valeur du prix payé et inclut les frais qui résultent directement de l'acquisition et de la mise en état de marche (droits de mutation, honoraires, divers...),
- valorisés au coût historique diminué du cumul de l'amortissement par composants et des pertes de valeur.

Dès lors qu'un immeuble en cours de construction en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement est achevé, il est comptabilisé en immeuble de placement (IAS 40) pour sa juste valeur ; la différence entre la juste valeur à cette date et la valeur comptable antérieure est enregistrée au compte de résultat dans les ajustements de valeur.

Parmi le patrimoine immobilier du groupe AffiParis, aucun immeuble n'entre dans le cadre de l'IAS 16.

Immobilisations corporelles d'exploitation

Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité prévue :

Durées d'amortissements :

- matériel de bureau : 3 à 5 ans,
- matériel informatique : 3 ans,
- agencements : 5 à 10 ans,
- matériel de transport : 4 à 5 ans,
- mobilier : 4 à 10 ans.

Immobilisations incorporelles

Les actifs incorporels sont régis par la norme IAS 38.

Un actif incorporel est comptabilisé au bilan si et seulement s'il est probable que les avantages économiques futurs attribuables à l'actif iront à l'entreprise, si elle en a le contrôle et si le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Les actifs qui ne respectent pas ces critères sont comptabilisés en charges ou intégrés au goodwill en cas de regroupement d'entreprises.

Le montant amortissable d'une immobilisation incorporelle est réparti de façon linéaire, sur la meilleure estimation de sa durée d'utilité, celle-ci n'excédant normalement pas vingt ans.

De manière générale, la valeur résiduelle, la durée d'amortissement et le mode d'amortissement doivent être réexaminés périodiquement. Tout changement est constaté de façon prospective comme un ajustement des amortissements futurs.

Méthode d'évaluation des immeubles en patrimoine

Les immeubles de placement sont évalués initialement à leur coût, y compris les coûts de transaction. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur, la variation de la juste valeur d'une période à l'autre passant dans le compte de résultat. La juste valeur est calculée à partir de la valeur hors droit d'enregistrement établie soit par un expert immobilier externe qualifié, soit par une expertise interne.

La méthodologie pour déterminer la juste valeur pour l'immobilier professionnel consiste à retenir la valeur des immeubles obtenue par capitalisation des loyers et le prix de marché des transactions récentes sur des immeubles ayant des caractéristiques similaires. La méthode de capitalisation reflète, entre autres choses, le revenu locatif des contrats de location en cours et les hypothèses de revenu locatif pour les contrats de location futurs en tenant compte des conditions de marché actuelles.

Les principales hypothèses retenues pour l'estimation de la juste valeur sont celles ayant trait aux éléments suivants : les loyers actuels, les loyers futurs attendus selon l'engagement de bail ferme ; les périodes de vacance ; le taux d'occupation actuel de l'immeuble, les besoins en matière d'entretien ; et les taux de capitalisation appropriés équivalents aux taux de rendement. Ces évaluations sont régulièrement comparées aux données de marché relatives au rendement, aux transactions réelles du groupe et à celles publiées par le marché.

Les dépenses ultérieures sont imputées à la valeur comptable de l'actif seulement s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif resteront acquis par le groupe et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Toutes les autres dépenses de réparation et de maintenance sont comptabilisées au compte de résultat au cours de la période où elles ont été engagées. Les variations de juste valeur des immeubles de placement sont comptabilisées au compte de résultat.

Les immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur.

Pour l'arrêté du 31 décembre 2008, l'ensemble du patrimoine du groupe AffiParis a fait l'objet d'expertises internes ou externes :

- Huit actifs ont fait l'objet d'une valorisation par les experts

immobiliers indépendants suivants ; ces actifs représentent 89,15 % de la valeur brute du patrimoine :

- Atis Réal,
- Jones Lang Lasalle Expertises.

Deux de ces actifs, en l'occurrence les immeubles situés à Nice et à Chevigny Saint-Sauveur, ont été reclassés sur la rubrique « Immeubles non courants destinés à la vente ».

- Quatorze immeubles, représentant la majeure partie du patrimoine de province du groupe AffiParis ont fait l'objet d'une évaluation interne ; ils représentent 10,85 % de la valeur brute du patrimoine.

Quinze actifs sont présentés sur une ligne distincte au bilan ; la valeur de deux d'entre eux correspond à des promesses de ventes signées (dont l'un a été par ailleurs expertisé par le cabinet Jones Lang), l'un d'eux est valorisé sur la base d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) et les autres ont été valorisés sur la base d'expertises internes reflétant leur prix de vente.

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent, il est de 480 K€ au 31 décembre 2008.

En milliers d'euros	31/12/2007 (9 mois)	31/12/2008	Variation
Variation de juste valeur par résultat	117	(10 039)	(10 156)
Variation de juste valeur par capitaux propres	-	-	-

Actifs non courants destinés à être cédés

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

Au 31 décembre 2008, quinze actifs figurent sur cette ligne. Ces immeubles de placement sont enregistrés à la juste valeur (prix de cession attendus sur les promesses de vente, ou sur la base d'un mandat de commercialisation ou sur la base d'expertises internes).

Corrélativement, les passifs directement liés à ces actifs ont été reclassés en « passifs non courants destinés à être cédés ».

Regroupements d'entreprises - Goodwill

Les regroupements d'entreprises

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

La méthode de l'acquisition consiste, en :

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

Un excédent de coût du regroupement sur la part d'intérêt de l'acquéreur, ou goodwill, représente un paiement effectué en prévision d'avantages économiques futurs générés par des actifs qui ne peuvent être identifiés individuellement et

comptabilisés séparément. Le goodwill est initialement comptabilisé en tant qu'actif à son coût, il ne peut être amorti mais peut subir des dépréciations.

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

Les acquisitions d'actifs isolés

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

Créances douteuses

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

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

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

Dépréciation des actifs corporels et incorporels

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

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

Les pertes de valeur ainsi que les reprises sont constatées soit en résultat soit en capitaux propres lorsque les immeubles ont fait l'objet d'une réévaluation. Cette possibilité de réajuster la juste valeur prend fin au 31/12/2008 pour les actifs portés par AffiParis SA et le sous-groupe Holdimmo et au 31/12/2009 pour les actifs portés par les SCI 2 et 36.

Dépréciation des contrats de location financement

Les dépréciations des créances issues des contrats de location financement sont inscrites dans la rubrique « prêts et créances de location financement » (Cf. Note 8.8 du Bilan consolidé).

Les créances issues des contrats de location financement sont évaluées en fonction de leur valeur de recouvrement.

Lorsqu'un crédit preneur est jugé fragile (situation financière gravement compromise, apparition d'impayés, redressement judiciaire), une perte de valeur est constatée si, la différence entre la valeur comptable de la créance et la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés est négative.

Le groupe AffiParis ne détient plus de contrats de location financement au 31 décembre 2008.

Dépréciation des goodwill

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

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

Dépréciation des créances douteuses

Une provision pour dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. Des difficultés financières importantes rencontrées par le débiteur (la probabilité d'une cessation de paiement ou d'une restructuration financière) et une défaillance ou un défaut de paiement constituent des indicateurs pouvant conduire à la dépréciation d'une créance.

Les factures classées en créances douteuses sont systématiquement dépréciées pour la totalité de leur montant hors taxes, sous déduction des garanties reçues.

Instruments financiers

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

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

- les valeurs mobilières de placement en actifs de transaction,
 - les titres non consolidés en « actifs disponibles à la vente ».
- Au 31 décembre 2008, AffiParis n'en détient pas.

Le groupe AffiParis n'utilise des instruments dérivés que dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt de la dette. Ces instruments constituent en normes IFRS des actifs et des passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur.

Les variations de valeur sont directement enregistrées en résultat, sauf dans 2 situations où elles sont enregistrées en capitaux propres :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Provisions

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

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

Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions sont déterminées en actualisant les flux futurs de trésorerie attendus à un taux d'actualisation avant impôt qui reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et, le cas échéant, les risques spécifiques au

passif. Lorsque la provision est actualisée, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée comme une charge financière.

Actions propres

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

AffiParis détient des actions propres au 31 décembre 2008 pour un montant de 198 K€.

Impôt

• Impôt exigible

AffiParis a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) au 1^{er} avril 2007 applicable également à ses filiales non soumises à l'impôt sur les sociétés.

Les filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ont quant à elles opté pour ce régime au 1^{er} janvier 2008.

L'intégralité des sociétés du Groupe ayant opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) est exonérée d'impôt sur le résultat courant et sur les plus-values de cessions.

L'activité non éligible au régime SIIC continue à être taxée au taux de droit commun.

• Impôts différés

Conformément à la norme IAS 12, des impôts différés sont constatés sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales.

Selon la méthode du report variable, ils sont calculés sur la base du taux d'impôt adopté ou quasi-adopté sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé.

Les effets des modifications des taux d'imposition d'un exercice sur l'autre sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel la modification est constatée, sauf si les modifications touchent un actif ou passif d'impôt comptabilisé à l'origine par capitaux propres.

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

Les taux appliqués au 31 décembre 2008 sont :

AffiParis (secteur SIIC)	0 %
AffiParis (secteur taxé)	33,33 %
Filiales (ayant opté ou non soumises à l'IS)	0 %

Conformément à la norme :

- les impôts différés ne peuvent pas faire l'objet d'une actualisation,
- les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés par entités relevant de la même autorité fiscale.

Avantages du personnel

Le groupe n'emploie plus de salariés au 31 décembre 2008, de ce fait, la norme IAS 19 sur les indemnités de départ à la retraite n'est pas applicable pour les comptes consolidés du groupe.



4. Périmètre de consolidation

Entreprise à retenir dans le périmètre de consolidation

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

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

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

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

Le contrôle conjoint est établi lorsque les décisions stratégiques, financières et opérationnelles correspondant à l'activité imposent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Le contrôle conjoint doit être défini en vertu d'un accord contractuel.

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

Périmètre à la clôture	Méthode de consolidation	% de contrôle 31/12/2008	% d'intérêts 31/12/2008	% d'intérêts 31/12/2007
SCI NUMÉRO 1	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI NUMÉRO 2	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI 36	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI PM MURS	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI BERCY PARKINGS	IG	100,00 %	100,00 %	-
SC HOLDIMMO	IG	98,06 %	98,06 %	98,06 %
SCI GOUSSINVEST	IG	100,00 %	98,06 %	95,70 %
SCI GOUSSIMO I	IG	100,00 %	98,06 %	95,70 %
SARL COSMO	IG	99,90 %	97,96 %	97,96 %
SCI 28-32 PLACE DE GAULLE	IG	100,00 %	98,06 %	98,06 %
SCI COSMO MARSEILLE	IG	100,00 %	98,06 %	98,06 %
SCI COSMO SAINT-ÉTIENNE	IG	100,00 %	98,06 %	98,06 %
SCI COSMO MONTPELLIER	IG	100,00 %	98,06 %	98,06 %
SCI COSMO TOULOUSE	IG	100,00 %	98,06 %	98,06 %
SCI COSMO NANTES	IG	100,00 %	98,06 %	98,06 %
SCI COSMO LILLE	IG	100,00 %	98,06 %	98,06 %
SCI COSMO NANCY	IG	100,00 %	98,06 %	98,06 %
SCI COSMO VALBONNE	IG	100,00 %	98,06 %	98,06 %
SCI DU BEFFROI	IG	100,00 %	98,06 %	98,06 %

Les principaux événements intervenus sur le périmètre de consolidation du groupe AffiParis depuis la clôture des comptes au 31 décembre 2008 sont les suivants :

- AffiParis a acquis, le 6 octobre 2008, 100 % des parts de la SCI Bercy Parkings auprès des sociétés Affine et Atit.
- Holdimmo a acquis, le 2 septembre 2008, 10 parts de la SC Goussinvest auprès des minoritaires et détient ainsi 100 % des parts de cette société.

Informations sur les regroupements d'entreprises au 31 décembre 2008

Néant.

5. Activités en cours d'abandon

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

6. Gestion du risque financier

Impact des instruments financiers sur la situation financière et la performance

Le groupe AffiParis :

- retient pour ses actifs ou passif financier la juste valeur,
- ne détient aucuns collatéraux et instruments composés émis avec dérivés multiples,
- n'a connu aucune défaillance ou inexécution relative à des emprunts.

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

Nature et étendue des risques

liés aux instruments financiers : Risque de contrepartie

Risque de crédit

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

Le risque de crédit pour le groupe AffiParis se limitait à l'encours de location financement qui est nul au 31 décembre 2008 suite aux levées d'options finales intervenues en 2008 sur le reliquat de contrats de crédit-bail.

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

Risque de liquidité

Le groupe AffiParis gère son risque de liquidité par des refinancements bancaires et le cas échéant par des avances de son actionnaire Affine.

Elle suit son risque notamment à travers deux outils :

- un état quotidien de la trésorerie établi par la direction financière d'Affine et transmis à la Direction générale après interrogation de l'ensemble des comptes bancaires,
- une situation prévisionnelle mensuelle de la trésorerie à 2 ans fournie par le contrôleur de gestion à la Direction générale ; à cette occasion, le rapprochement des trésoreries mensuelles constatées et prévisionnelles est effectué et les écarts sont analysés.

Risque de taux

L'évolution des marchés financiers a entraîné une variation importante des taux d'intérêts au cours de l'exercice 2008, se traduisant dans un premier temps par une forte augmentation du coût de refinancement, et à partir du mois d'octobre les taux variables ont baissé de façon importante. Le groupe AffiParis privilégie le recours à l'endettement à taux variable qui représente avant couverture, près de 95,7 % de sa dette au 31 décembre 2008 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Outre le risque de liquidité et de trésorerie, le groupe couvre systématiquement son risque de taux d'intérêt par des opérations de marché (Tunnels et caps) contractés auprès d'établissements bancaires de premier plan.

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

Les taux d'intérêt constituent la variable de risque tant sur les principaux actifs financiers, que sur les emprunts bancaires, principaux passifs financiers.

La société est exposée au risque de taux sur 14,39 % de sa dette non couverte.

Risque de change

Le groupe AffiParis n'effectuant pas d'opérations en devises, cette procédure est donc sans objet.

Risque de contrepartie

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

Aucune banque ne représente plus de 56 % de l'encours total de l'endettement du groupe.

Ratio de structure financière

En 2008, le groupe AffiParis a continué à financer son développement par des dettes, son LTV droits inclus est calculé par rapport à la dette bancaire ; Il atteint 62,9 % au 31 décembre 2008 contre 50,2 % au 31 décembre 2007.

Ce ratio reste malgré tout inférieur aux niveaux à respecter dans le cadre des covenants financiers liés à la dette bancaire.

Covenants financiers

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

- Loan To Value (LTV),
- DSCR.

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

Tous les covenants sont respectés.

7. Information sectorielle

Les deux secteurs d'activité qui se retrouvent dans le groupe AffiParis jusqu'au 31 décembre 2008 sont :

- la location financement,
- les immeubles de placement.

Il est à noter que l'activité de location financement est totalement marginale puisqu'il ne subsiste plus aucun contrat au 31 décembre 2008 ; de ce fait, une décomposition par secteurs d'activité ne s'avère plus pertinente, nous la déclinons donc de ce fait par secteur géographique.

31 décembre 2008

En milliers d'euros

	Paris	Région parisienne	Autres régions	Total
LOYERS NETS	7 876	631	1 557	10 064
Produits sur immeubles de placement	9 410	889	3 145	13 445
Charges sur immeubles de placement	(1 534)	(258)	(1 589)	(3 381)
RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS				129
Résultat sur opérations de location financement			10	10
Autres	29	8	81	118
Autres non affectés				1
FRAIS DE FONCTIONNEMENT				(765)
Frais de structure	(305)	(171)	(426)	(902)
Amortissements et dépréciations	(2)			(2)
Charges nettes des provisions		187		187
Frais de structure non affectés				(47)
RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS				(480)
Immeubles de placement			(640)	(640)
Levée d'option sur immeubles en location financement			160	160
SOLDE DES AJUSTEMENTS DE VALEURS				(10 039)
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	(248)	10	727	489
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	(6 657)	(1 123)	(2 748)	(10 528)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET				(1 089)
Coût de l'endettement financier net	(7 116)	(163)	(224)	(7 504)
Revenus et dividendes des sociétés non consolidées				
Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat	(6 182)		2	(6 180)
Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente				
Autres	(820)	44	80	(696)
Autres non affectés				(2)
RÉSULTAT FINANCIER				(14 382)
Q.P DE RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE				
VARIATION DES ÉCARTS D'ACQUISITION	(173)			(173)
RÉSULTAT NET D'IMPÔT DES ACTIVITÉS ARRÊTÉES OU EN COURS DE CESSION				
RÉSULTAT AVANT IMPÔT				(15 644)
IMPÔTS	412	286	640	1 339
IMPÔTS DIFFÉRÉS	(844)	(804)	(785)	(2 432)
RÉSULTAT NET				(14 550)

AUTRES INFORMATIONS

31 décembre 2008

En milliers d'euros

	Paris	Région parisienne	Autres régions	Total
Actifs sectoriels	198 246	8 121	26 210	232 577
Actifs non affectés				1 795
Total actif consolidé				234 372
Passifs sectoriels	187 932	3 427	23 291	214 651
Passifs non affectés *				19 721
Total passif consolidé				234 372

* Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres.

31 décembre 2007 retraité

En milliers d'euros

	Paris	Région parisienne	Autres régions	Non affecté	Total
LOYERS NETS	3 128	400	1 492	(3)	5 017
Produits sur immeubles de placement	3 903	615	2 431		6 949
Charges sur immeubles de placement	(775)	(215)	(939)	(3)	(1 932)
RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS	33	2	170		205
Résultat sur opérations de location financement			3		3
Autres	33	2	167		202
Autres non affectés					-
FRAIS DE FONCTIONNEMENT	(1 369)	(13)	(233)	(52)	(1 667)
Frais de structure	(1 365)	(13)	(128)	(52)	(1 558)
Amortissements et dépréciations	(4)				(4)
Charges nettes des provisions			(105)		(105)
RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	15	(6)	45		53
Immeubles de placement	18	(6)	45		56
Levée d'option sur immeubles en location financement	-	-	-	-	-
Actifs d'exploitation	(3)				(3)
SOLDE DES AJUSTEMENTS DE VALEURS	14	(449)	552		117
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	470	94	1 081		1 644
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	(456)	(542)	(529)		(1 527)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET	1 821	(66)	2 025	(55)	3 725
Coût de l'endettement financier net	(3 830)	(175)	(236)		(4 241)
Revenus et dividendes des sociétés non consolidées					
Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat	629				629
Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente					
Autres	(502)	37	(17)	3	(479)
RÉSULTAT FINANCIER	(3 703)	(138)	(253)	3	(4 090)
Q.P DE RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE					
VARIATION DES ÉCARTS D'ACQUISITION					
RÉSULTAT NET D'IMPÔT DES ACTIVITÉS ARRÊTÉES OU EN COURS DE CESSION					
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	(1 881)	(204)	1 772	(52)	(365)
IMPÔTS	7 384	-	717	-	8 101
IMPÔTS DIFFÈRES	(14 774)	(640)	(1 272)	-	(16 686)
RÉSULTAT NET	5 509	436	2 327	(52)	8 220

AUTRES INFORMATIONS

31 décembre 2007

En milliers d'euros

	Paris	Région parisienne	Autres régions	Total
Actifs sectoriels	133 192	10 277	34 243	177 712
Actifs non affectés				1 837
Total actif consolidé				179 549
Passifs sectoriels	132 939	5 077	34 793	172 809
Passifs non affectés *				6 740
Total passif consolidé				179 549

* Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres.

8. Notes sur le Bilan Actif

Note 8.1 – Actifs corporels

Variation des immobilisations corporelles

Valeurs brutes En milliers d'euros	Immobilisations corporelles d'exploitation	Immeubles en construction	Installations techniques	Total
Début d'exercice			20	20
Augmentations				
Acquisitions de l'exercice				
Diminutions				
Mise au rebut				
Cessions				
Variation de périmètre				
Virements de poste à poste				
Transferts de catégorie				
Au 31/12/2008			20	20

Amortissements et provisions En milliers d'euros	Immobilisations corporelles d'exploitation	Immeubles en construction	Installations techniques	Total
Début d'exercice			15	15
Augmentations			2	2
Dotations			2	2
Diminutions				
Mise au rebut				
Cessions et reprises				
Variation de périmètre				
Au 31/12/2008			17	17

Note 8.2 – Immeubles de placement

Au 31 décembre 2008, la juste valeur des immeubles a été déterminée pour 96,86 % de la valeur brute du patrimoine selon des expertises externes réalisées par le cabinet Atis Réal.

En milliers d'euros	Location	En cours	ITNL	Total
Début d'exercice	129 567			129 567
Augmentations	72 610	124		72 735
Acquisitions de l'exercice	72 610	124		72 735
Diminutions	-			-
Mise au rebut				
Cessions	-			-
Variation de périmètre	310			310
Variation de la juste valeur	(6 438)			(6 438)
Virements de poste à poste				
Transferts de catégorie *	(1 870)			(1 870)
Au 31/12/2008	194 179	124		194 303

* Deux immeubles, situés à Bayeux (14400) et à Hesdin (62140), ont été reclassés depuis le 31 décembre 2007 en actifs non courants destinés à la vente.

Note 8.3 - Immobilisations incorporelles

Écarts d'acquisition

Néant

Variation des immobilisations incorporelles

Néant

Note 8.4 - Actifs financiers

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Opérations de location financement et créances rattachées ⁽¹⁾		
Dépôts et cautionnement versés ⁽²⁾	640	1 598
Prêts		
Total	640	1 598

(1) Suite aux arrivées à échéance des deux derniers contrats de crédit-bail, l'encours financier des immobilisations louées en crédit-bail est désormais nul.

(2) Ce poste comprend notamment les fonds de roulement et les dépôts de garantie versés sur immeubles et un compte bancaire bloqué au profit de la banque HSH Nordbank pour garantir un emprunt.

En milliers d'euros	Juste valeur au 31/12/2007 (9 mois)	Variation de la juste valeur au cours de la période en		Au 31/12/2008
		Capitaux propres	Résultat	
Actifs financiers à la juste valeur par résultat				
Instruments dérivés	1 155		(1 155)	-
Total	1 155	-	(1 155)	-

Note 8.5 - Actifs d'impôts différés

Néant

Note 8.6 - Titres et Investissements dans les sociétés Mises en Équivalence

Néant

Note 8.7 - Actifs non courants destinés à la vente

En milliers d'euros	
Début d'exercice	37 400
Transferts à la rubrique immeubles de placement	
Transferts de la rubrique immeubles de placement *	1 870
Augmentations	424
Acquisitions de l'exercice	424
Diminutions	(6 400)
Mise au rebut	
Cessions	(6 400)
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur	(3 601)
Au 31/12/2008	29 693

* Deux immeubles, situés à Bayeux (14400) et à Hesdin (62140), ont été reclassés depuis le 31 décembre 2007 en actifs non courants destinés à la vente.

Note 8.8 - Prêts et créances de location financement

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Prêts et créances de location financement	0	104

Il n'y a plus d'en-cours financier des immobilisations louées en crédit-bail car la totalité des contrats de crédit-bail a été levée en 2008 par des levées d'options finales.

Note 8.9 - Stocks

Néant

Note 8.10 - Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Créances ordinaires	2 100	2 818
Créances douteuses	513	445
Provisions sur créances douteuses	(247)	(239)
Fin d'exercice	2 367	3 024

Note 8.11 - Actifs d'impôts courants

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Actifs d'impôts courants	29	126

Il s'agit des acomptes d'impôts sur les sociétés versés par les filiales du groupe avant l'option pour le régime SIIC.

Note 8.12 - Autres créances

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
État - Créances sociales et fiscales	363	1 210
Sous-total	363	1 210
Fournisseurs	1	
Comptes de la clientèle	9	
Notaires	647	1 699
Avance trésorerie crédit-bailleurs	331	
Autres débiteurs divers	1 281	1 351
Provisions dépréciation débiteurs divers	(541)	(30)
Divers	0	0
Autres créances	1 728	3 020
Prêt actionnaire		
SICAV		
Comptes dépositaires		
Produits à recevoir	3 655	1 579
Comptes de régularisation	3 655	1 579
Charges constatées d'avance	27	15
Sous-total	5 409	4 614
Total	5 772	5 824

Note 8.13 - Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Équivalents de trésorerie : SICAV	184	0
Retraitement à la JV des SICAV	2	0
Comptes bancaires débiteurs	1 378	746
TOTAL	1 564	746

9. Notes sur le Bilan Passif

Note 9.1 - Capital et assimilés

	À l'ouverture	Distribution de dividendes en actions	Augmentation en numéraire	Incorporation de la prime d'émission	À la clôture
Nombre d'actions	2 898 000				2 898 000
Capital en euros	15 011 640				15 011 640

Note 9.2 - Emprunts à long terme (échéances à plus d'un an)

En milliers d'euros	Postes du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	138 454	1 453	5 603	131 398
Dépôts reçus des locataires d'immeubles de placement (à long terme)				
Emprunts sur contrats de location financement	-	-	-	-
Total au 31/12/2008	138 454	1 453	5 603	131 398
Dont taux fixe	4 306	283	998	3 025
Dont taux variable	134 148	1 170	4 604	128 373

En milliers d'euros	Postes du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	37 634	2 000	7 100	28 535
Dépôts reçus des locataires d'immeubles de placement (à long terme) *				
Emprunts sur contrats de location financement	406	406	-	-
Total au 31/12/2007	38 040	2 406	7 100	28 535
Dont taux fixe	5 147	676	953	3 518
Dont taux variable	32 894	1 730	6 147	25 018

* Les dépôts et cautionnements reçus des locataires ont été reclassés dans un poste uniquement destiné à cette catégorie de dettes.

Au cours de l'exercice 2008, le groupe a procédé aux opérations de financements suivantes :

- Opération Baudry-Ponthieu : souscription le 17 avril 2008 auprès de la HSH Nordbank d'un emprunt complémentaire de 13 275 K€ et report de la date de remboursement *in fine* des emprunts de 23 000 K€ et de 5 000 K€ au 15 juin 2016.
- Opération Auber : souscription le 19 mai 2008 auprès du Crédit Agricole d'un emprunt de 15 206 K€ à échéance du 19 mai 2018. Cet emprunt est remboursable *in fine* pour 11 557 K€ et amortissable sur 12 ans pour 3 649 K€.
- Opération Réaumur (immeuble acquis en décembre 2007) : souscription le 22 avril 2008 auprès de la BNP d'un emprunt de 6 200 K€ à échéance du 22 avril 2018. Cet emprunt est remboursable *in fine* pour 3 785 K€ et amortissable sur 10 ans pour 2 415 K€.
- Opération Bercy : souscription le 30 mai 2008 auprès de la Société Générale d'un emprunt de 33 600 K€ à échéance du 30 mai 2018. Cet emprunt est remboursable *in fine* pour 26 821 K€ et amortissable sur 10 ans pour 6 779 K€.
- Opération Enghien : souscription le 6 juin 2008 auprès de la SaarL Landesbank d'un emprunt de 5 300 K€ à échéance du 6 juin 2018. Cet emprunt est remboursable *in fine* pour 3 776 K€ et amortissable sur 10 ans pour 1 524 K€.

- Remboursement en juillet 2008 de l'emprunt souscrit auprès de la Banque Palatine pour l'acquisition de l'immeuble de Nice pour 4 393 K€.
- Remboursement en novembre 2008 de l'emprunt souscrit auprès de la Banque Palatine pour les besoins de l'exploitation pour 425 K€.

Note 9.3 - Passifs financiers (instruments financiers)

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
À long terme	6 145	783
Total	6 145	783

On trouve dans cette rubrique le montant actualisé des primes de caps restant à payer ainsi que la valorisation au 31 décembre 2008 de l'intégralité des Cap et des Collars souscrits par la société.

Note 9.4 - Passifs d'impôts différés

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Actifs financiers à la juste valeur		
Immeubles de placement à la juste valeur des filiales	(17)	1 442
Immeubles de placement à la juste valeur d'AffiParis		
Retraitement des contrats de crédit-bail (preneur)	235	1 208
Retraitement des contrats de crédit-bail		
Étalement des frais d'emprunts		
Retraitements d'harmonisation		
Autres retraitements IFRS		
Total	218	2 650

Note 9.5 - Passifs d'impôts non courants

En milliers d'euros	Postes du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
État - Exit Tax	2 634	2 318	316	0
Total au 31/12/2008	2 634	2 318	316	0

Il s'agit de la dette d'impôt d'Exit Tax dont l'échéance est supérieure à 1 an. Au 31/12/2007, il n'était pas fait de distinction entre le montant courant et le montant non courant.

Note 9.6 - Passifs liés à des passifs destinés à la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Emprunts auprès des établissements de crédit	11 659	21 326
Dépôts de garantie	571	633
Total	12 230	21 958

Il s'agit des emprunts et des dépôts de garantie reçus des locataires qui deviendront exigibles immédiatement suite à la cession des actifs non courants destinés à la vente.

Note 9.7 - Dettes fournisseurs et autres dettes

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Fournisseurs et comptes rattachés	370	880
Fournisseurs d'immobilisations et comptes rattachés	1 181	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 551	880
Divers clients	50	231
Versements à effectuer sur titres de participations	11	22
Appels de fonds sur locataires	2 289	1 008
Créditeurs divers	236	196
Diverses charges à payer	943	1 070
Autres dettes	3 530	2 528
Produits constatés d'avance	14	23
Total	5 095	3 432

Note 9.8 - Emprunts et dettes financières courants

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
À moins d'1 an	1 308	29 871
Étalement des frais d'emprunts au TIE	227	
Intérêts courus sur emprunts	602	283
Découverts bancaires	20	49
Emprunts bancaires	2 157	30 203
À moins d'1 an		
Intérêts courus sur emprunts		
Emprunts obligataires		
À moins d'1 an	-	36
Emprunts sur contrats de location financement	-	36
Primes sur caps		
Autres dettes financières	21 988	16 486
Total	24 146	46 723

Note 9.9 - Passifs d'impôts courants

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
État - Exit Tax	2 144	-
Total	2 144	-

Il s'agit de la dette d'impôt d'Exit Tax dont l'échéance est inférieure à 1 an. Au 31/12/2007, cette dette figurait en totalité parmi les dettes fiscales et sociales.

Note 9.10 - Dettes fiscales et sociales

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
État - Dettes sociales et fiscales		19
État - Exit Tax	-	5 224
Personnel et comptes rattachés		5
État - TVA	542	747
Total	542	5 995

La dette d'Exit Tax a été reclassée dans des postes uniquement dédiés à cet effet et a été répartie en courant et en non courant.

Note 9.11 - Provisions

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Début d'exercice	292	187
Dotations		105
Cessions et reprises	(187)	
Variation de périmètre		
Virement de poste à poste		
Total	105	292

Une provision de 187 K€ avait été constatée au 31 mars 2007 pour faire face aux charges liées à une levée d'option de crédit-bail immobilier, la levée d'option anticipée ayant eu lieu en mai 2008, cette provision a été reprise.

10. Notes sur le compte de résultat

Note 10.1 - Loyers nets sur immeubles de placement

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)	Variation
Loyers	10 914	5 548	5 366
Refacturations charges	2 531	1 400	1 131
Produits divers	2		2
Loyers et assimilés	13 447	6 948	6 499
Produits sur immeubles de placement (1)	13 447	6 948	6 499
Charges locatives	(3 236)	(1 918)	(1 318)
Reprises provisions dépréciations clients	70	40	30
Dotations provisions pour charges			
Dotations provisions dépréciations clients	(217)	(58)	(159)
Créances irrécouvrables		(26)	26
Reprise provision pour risque immeuble			
Charges sur immeubles de placement (2)	(3 382)	(1 962)	(1 420)
Loyers nets (1) + (2)	10 064	4 986	5 078

Les revenus locatifs se composent des loyers et produits assimilables facturés pour les immeubles de bureaux et d'activités au cours de la période.

Les charges sur immeubles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux et des frais de contentieux.

Note 10.2 - Résultat des autres activités

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)	Variation
Reprises provisions dépréciations clients	7	(7)	13
Créances irrécouvrables			
Loyers et assimilés	42	84	(42)
Variation de réserve latente	2	5	(3)
Dotations aux amortissements	(39)	(79)	40
Autres produits et autres charges	119	271	(152)
Total	129	274	(145)

Note 10.3 - Frais de fonctionnement

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)	Variation
Prestations de services			
Services extérieurs, impôts et taxes	949	1 359	(410)
Charges de personnel		204	(204)
Dotations aux amortissements sur immobilisations	2	4	(2)
Transferts de charges d'exploitation			
Frais divers			
Charges exceptionnelles			
Provisions d'exploitation	(187)	105	(292)
Total	765	1 673	(908)

Note 10.4 - Résultat des cessions d'actifs

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)	Variation
Produits sur cessions d'immobilisations	5 760	531	5 229
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(6 400)	(507)	(5 893)
Sur immeubles de placement	(640)	24	(664)
Produits sur cessions d'immobilisations	212	57	155
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(52)	(60)	8
Sur location financement	160	(3)	163
Total	(480)	21	(501)

Note 10.5 - Solde des ajustements de valeur des immeubles de placement

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)	Variation
Ajustements à la hausse	489	1 644	(1 155)
Ajustements à la baisse	(10 528)	(1 527)	(9 001)
Total	(10 039)	117	(10 156)

Note 10.6 - Résultat financier

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)	Variation
Produits			
Opérations sur titres	55		55
Actualisation Exit Tax	113	544	(431)
Actualisation des créances	80	-	80
Autres intérêts financiers	129	118	11
Produits de cessions			
Total produits	376	661	(286)
Charges			
Opérations sur titres			
Rémunérations des obligations		(141)	141
Actualisation Exit Tax	(261)		(261)
Intérêts et frais sur emprunts	(7 504)	(4 887)	(2 617)
Intérêts des avances associés	(695)	(88)	(606)
Actualisation des créances		(226)	226
Autres intérêts financiers	(50)	(9)	(41)
Valeur nette comptable immobilisations cédées		(30)	30
Total charges	(8 508)	(5 381)	(3 127)
Sous-total	(8 132)	(4 719)	(3 413)
Charges nettes d'intérêts sur caps	(6 705)	486	(7 191)
Produits financiers nets sur cap	456	143	313
Sous-total	(6 250)	629	(6 879)
RÉSULTAT FINANCIER	(14 382)	(4 090)	(10 292)

Note 10.7 - Impôt sur les bénéfices

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

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)	Variation
Charges d'impôts exigibles	1 339	8 101	(6 762)
Variation des impôts différés	(2 432)	(16 686)	14 254
Total	(1 094)	(8 585)	7 491

Suite au passage au régime SIIC des filiales soumises à l'IS en 2008, une exit tax de 1 329 K€ a été calculée sur la base d'un taux à 16,5 % et l'impôt différé sur l'activité éligible a été repris en compte de résultat, ce qui a donné lieu à un produit net de 1 094 K€.

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

En milliers d'euros	Assiette	Impôt théorique
Impôt théorique avant réintégrations / déductions		
Résultat	(15 644)	0
Réintégrations / déductions	-	-
Impôt sur retraitement acquisitions à la juste valeur		
Imputation des frais de cotation en bourse sur la prime d'émission		
Reprise d'impôts différés suite au passage du régime SIIC	7 312	(2 437)
Exit Tax		1 375
Impôt théorique après réintégrations / déductions		
dont sociétés en déficit fiscal		
dont sociétés en bénéfice fiscal		
Consommation de déficits fiscaux		
Impôt consolidé après imputation des déficits		
IFA et régularisations d'impôt		
Impôt sur PVL 19 %		
Impôt sur PV latente 16,50 %	(380)	(63)
Impôt sur les bénéfices à 33,33 %	93	31
Impôt taxable à l'étranger		
Contribution additionnelle 1,5 %		
Contribution sociale 3,3 %		
Total		(1 094)
Impôt		(1 339)
Impôts différés		2 432
Total		(1 094)

Note 10.8 - Résultats par action

Le résultat net consolidé part du groupe s'élève à - 14 515 983 € pour un nombre de 2 898 000 titres en circulation au 31 décembre 2008, soit un résultat net par action de - 5,01 €.

11. Engagements et éventualités

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

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

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

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	747	631
De 1 an à 5 ans	1 145	920
Plus de 5 ans	897	835
Paiements minimaux totaux au titre de la location	2 788	
Montants représentant des charges de financement	(403)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	2 386	2 386

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

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

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

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	-	-
De 1 an à 5 ans		
Plus de 5 ans		
Paiements minimaux totaux au titre de la location	-	
Montants représentant des charges de financement	-	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	-	-

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

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

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	11 574	5 338
De 1 an à 5 ans	42 202	19 527
Plus de 5 ans	17 481	(409)
Paiements minimaux totaux au titre de la location	71 257	
Montants représentant des charges de financement	(46 801)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	24 456	24 456

11.4 - Engagements donnés et reçus

Tableau des engagements

	31/12/2008	31/12/2007 (9 mois)
Engagements donnés : hypothèques et autres garanties conférées dans le cadre des emprunts suivants :		
Emprunt HSH NORDBANK de 9 000 000 € (Dossier Paris rue Chapon et Dijon-Chevigny)	7 753	8 168
Emprunt SAN PAOLO de 1 700 000 €	-	425
Emprunt PALATINE de 952 000 € (Acquisition des parts SCI PM MURS)	777	823
Emprunt BRED de 396 000 € (Dossier Jean Jaurès)	317	343
Emprunt HSH NORDBANK de 58 000 000 € (Opération Baudry Ponthieu)	57 100	57 400
Emprunt PALATINE de 4 500 000 € (Opération Nice)	-	4 393
Emprunt PALATINE - BRED de 10 000 000 € (Portefeuille Holdimmo)	5 307	9 577
Emprunt HSH NORDBANK de 5 000 000 € (Travaux Baudry et refinancement Holdimmo)	4 625	4 750
Emprunt BNP Paribas de 6 200 000 € (Acquisition de l'immeuble rue Réaumur)	6 120	
Emprunt HSH NORDBANK de 13 275 000 € (Prêt complémentaire sur l'opération Baudry Ponthieu)	13 275	
Emprunt Crédit Agricole de 15 206 000 € (Acquisition de l'immeuble rue Auber)	15 097	
Emprunt Société Générale de 33 600 000 € (Acquisition de l'immeuble rue Traversière)	33 407	
Emprunt SaarL Landesbank de 5 300 000 € (Acquisition de l'immeuble rue Enghien)	5 254	

Engagements reçus

Garantie de Passif sur la société FIDEI pour l'acquisition des titres AffiParis

Garantie de Passif fiscal et social sur l'acquisition des titres PM MURS (limitée à 476 500 €)

Garantie de Passif pour l'acquisition des titres SCI 36

12. Instruments financiers

12.1 - Politique de gestion des risques et activités de couverture

Le groupe couvre son risque de taux d'intérêt par des opérations de marché (caps et collar) contractées auprès d'établissements bancaires de premier plan.

12.2 - Risque de taux d'intérêt

AffiParis couvre son risque de taux avec les instruments suivants :

- un cap souscrit auprès de la HSH Nordbank pour un notionnel de 33 000 K€ garantissant un taux maximum de 4 %,
- quatre Tunnels ont été souscrits pour un notionnel de 95 906 K€ et garantissant des taux allant de 3,80 % à 5,40 %.

Risque de crédit

AffiParis n'est pas concerné car son activité de location financement est terminée.

13. Effectif

Effectif moyen pondéré au 31 décembre 2008

Néant.

14. Avantages du personnel

Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi

Le groupe n'emploie plus de salariés, de ce fait, aucune provision pour indemnité de carrière n'a été provisionnée dans les comptes d'AffiParis.

Droit Individuel à la Formation

Néant.

Plan d'intéressement des salariés au capital

Néant.

15. Informations relatives aux parties liées

Au cours de l'année 2008, des jetons de présence ont été alloués aux membres du Conseil d'Administration pour 35 K€.

Le groupe a acquis auprès du Groupe Affine :

- le 30 mai 2008, un immeuble de bureaux d'environ 7 800 m² (et de 300 places de parking) occupé par la SNCF et situé à Paris 12^e,
- le 6 octobre 2008, 100 % des parts de la SCI Bercy Parkings pour 310 K€.

Comptes courants

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Affine	(21 961)	(16 352)
Total	(21 961)	(16 352)

Charges financières

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Affine	694	57
Redan Invest		216
Total	694	273

Charges d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Affine : prestations de services	224	150
Total	224	150

16. Événements postérieurs à la date d'arrêté

Néant



Comptes individuels

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le 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 d'exercice professionnel 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 vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le paragraphe II de l'annexe concernant le changement de méthode comptable intervenu au cours de l'exercice et qui consiste à étaler les coûts d'emprunts selon les modalités de remboursement du capital et non plus de façon linéaire.

II. Justification des appréciations

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

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

- le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon les modalités décrites dans le paragraphe II de l'annexe aux états financiers. Comme indiqué dans ce paragraphe, la société peut être amenée à déprécier son patrimoine immobilier, dès lors que la valeur nette comptable est supérieure à la valeur d'expertise. Nous avons vérifié la correcte mise en œuvre de ce traitement comptable,
- les titres de participation figurant à l'actif du bilan de votre société sont évalués selon les modalités présentées dans le paragraphe II de l'annexe aux états financiers. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre société et, le cas échéant, vérifié le calcul des dépréciations,
- comme mentionné dans la première partie de notre rapport, le paragraphe II de l'annexe expose le changement de méthode comptable. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis, nous nous sommes assurés du bien-fondé de ces changements et de la présentation qui en est faite.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et méthodes comptables suivies par votre société, nous nous sommes assurés du bien-fondé du traitement comptable de ces différentes opérations.

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. Vérification spécifique

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

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

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

Paris, le 3 avril 2009

CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIÉS
Rémi SAVOURNIN
Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE
Jean-Philippe BERTIN
Associé
Sophie DUVAL
Associée

Bilan

Actif En milliers d'euros	Notes	31/12/2008			31/12/2007 (9 mois)
		Brut	Amort. Dépréciat.	Net	Net
Capital souscrit non appelé					
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement					
Frais de recherche et développement					
Concessions, brevets, licences, logiciels					
Fonds commercial (1)					
Autres immobilisations incorporelles					
Immobilisations incorporelles en cours					
Avances et acomptes					
Immobilisations corporelles					
Terrains		82 675		82 675	62 683
Constructions		115 517	5 122	110 395	62 542
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles		20	16	4	5
Immobilisations corporelles en cours		124		124	
Avances et acomptes					
Immobilisations financières (2)					
Participations	3 & 4	15 515	4 490	11 025	18 760
Créances rattachées à des participations					
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières		241		241	9
	1 & 2	214 091	9 628	204 463	143 999
ACTIF CIRCULANT					
Stocks et en-cours					
Matières premières et autres approvisionnements					
En-cours de production (biens et services)					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Créances (3)					
Clients et comptes rattachés	6 & 7	1 913	50	1 862	2 563
Autres créances	6 & 7	14 425	161	14 264	14 179
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Actions propres	8	198	45	153	64
Autres titres	8	184		184	401
Instruments de trésorerie					
Disponibilités					
Charges constatées d'avance (3)	10	12		12	
		17 735	256	17 478	18 085
Charges à répartir sur plusieurs exercices	9	2 598		2 598	984
Primes de remboursement des emprunts					
Écarts de conversion Actif					
TOTAL GÉNÉRAL		234 424	9 885	224 539	163 068

Passif En milliers d'euros	Notes	31/12/2008 Net	31/12/2007 (9 mois) Net
CAPITAUX PROPRES			
Capital		15 012	15 012
Primes d'émission, de fusion, d'apport		174	174
Écarts de réévaluation		39 905	44 796
Écart d'équivalence			
Réserves :			
Réserve légale		77	77
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves		118	118
Report à nouveau		(3 785)	(1 775)
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		(2 017)	(2 685)
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
	11	49 485	55 718
AUTRES FONDS PROPRES			
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
Autres fonds propres			
PROVISIONS			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
DETTES (1)			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	13	145 034	81 325
Emprunts et dettes financières (3)		22 795	17 567
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			225
Fournisseurs et comptes rattachés		207	195
Dettes fiscales et sociales	13	4 222	6 366
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	13	1 291	524
Autres dettes	13	1 507	1 139
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance (1)			9
	12	175 055	107 350
Écarts de conversion Passif			
TOTAL GÉNÉRAL		224 539	163 068

Compte de résultat

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2008			31/12/2007
		France	Exportation	Total	(9 mois)
					Total
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue (biens)					
Production vendue (services)		9 820		9 820	4 296
Chiffre d'affaires net	15	9 820	-	9 820	4 296
Production stockée					
Production immobilisée					
Produits nets partiels sur opérations à long terme					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur provisions et transferts de charges	15			1 167	94
Autres produits	15			97	25
				11 083	4 415
Charges d'exploitation (2)					
Achats de marchandises					
Variation de stocks					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stocks					
Autres achats et charges externes (a)	16			3 032	1 356
Impôts, taxes et versements assimilés	16			619	204
Salaires et traitements	16				158
Charges sociales	16				47
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions					
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	16			3 028	1 757
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				942	
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	16			185	86
- Pour risques et charges : dotations aux provisions					
Autres charges	16			38	63
				7 845	3 670
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	17			3 238	745
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice attribué ou perte transférée	18			5 040	766
Perte supportée ou bénéfice transféré	18			9	8
Produits financiers					
De participations (3)				1 457	161
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)					
Autres intérêts et produits assimilés (3)				552	177
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges					241
Différences positives de change					
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				53	
	19			2 062	578
Charges financières					
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				4 151	4
Intérêts et charges assimilés (4)				8 309	3 957
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	19			12 460	3 961
RÉSULTAT FINANCIER	19			(10 398)	(3 382)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS				(2 129)	(1 879)
Produits exceptionnels					
Sur opérations de gestion				2	9
Sur opérations en capital				213	626
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges					
				215	635
Charges exceptionnelles					
Sur opérations de gestion				23	528
Sur opérations en capital				81	622
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions					
				104	1 150
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	20			111	(515)
Participation des salariés aux résultats					
Impôts sur les bénéfices	21			-	291
Total des produits				18 400	6 395
Total des charges				20 418	9 079
BÉNÉFICE OU PERTE	21			(2 017)	(2 685)

Annexe aux comptes sociaux

I - Événements marquants de la période

Principaux événements affectant le patrimoine

Crédit-bail

• Activité

L'activité de crédit-bail est désormais terminée sur AffiParis.

• Levées d'options finales ou anticipées

En 2008, les deux contrats ont fait l'objet de levées d'option finales qui ont générées un résultat de cession de 160 K€.

Location simple

AffiParis a procédé en 2008 aux investissements directs immobilisés suivants pour un montant global de 71 878 K€ :

- un immeuble de bureaux d'un peu plus de 1 000 m², situé à Paris 10^e, siège de la société G Star Raw,
- un immeuble multi-locataires d'environ 3 200 m², à usage de bureaux et de commerces, situé rue Auber à Paris 9^e,
- un immeuble d'environ 7 800 m² (et de 300 places de parking) occupé par la SNCF à Paris 12^e dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans, acquis auprès d'Affine.

L'augmentation du chiffre d'affaires en 2008 s'explique notamment par :

- la conclusion des nouveaux baux signés en 2008 suite aux différentes acquisitions qui ont un impact positif de 2 558 K€,
- la conclusion de baux signés au cours de l'exercice 2007 ainsi que les acquisitions de fin 2007 qui ont un impact positif de 608 K€.

Des aménagements sur 3 immeubles ont été réalisés au cours de l'exercice pour 867 K€.

Le patrimoine locatif n'a fait l'objet d'aucun arbitrage au cours de l'exercice.

Participations et parts dans les entreprises liées

AffiParis a acquis le 6 octobre 2008, 100 % des parts de la société Bercy Parkings, propriétaire de 23 places de parkings situées à Paris 12^e, pour 310 K€ ; cette société était jusqu'à présent détenue par la société Affine. Cette société est une SIIC de 2^e rang.

Principaux événements

affectant les capitaux propres et les dettes

Refinancements

Au cours de l'exercice, AffiParis a bénéficié de 101 206 K€ de crédits nouveaux ou renouvelés assortis d'une marge moyenne inférieure à 100 points de base.

Dans le même temps, AffiParis a remboursé 10 193 K€, dont 3 861 K€ de remboursements anticipés.

AffiParis ne bénéficie d'aucune ligne de découvert autorisé.

Au 31 décembre 2008, l'avance en compte d'actionnaire d'Affine s'élève à 21 961 K€.

Fonds propres

• Écart de réévaluation

La société a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobilières Cotées (SIIC) avec effet au 1^{er} avril 2007; l'augmentation des fonds propres résultant de la prise en compte de l'écart de réévaluation net d'Exit Tax a été de 44 914 K€ au 31 décembre 2007.

La part de l'écart de réévaluation portant sur l'immeuble situé rue Jean Jaurès, Paris 19^e, de 118 K€, a été reclassée en réserves libres distribuables suite à la cession de cet immeuble en 2007.

Conformément à l'Avis n° 2003-C du 11 juin 2003 du Comité d'urgence du CNC, AffiParis a utilisé la possibilité qui lui était donnée de corriger à la baisse la réévaluation initiale des actifs éligibles, durant un exercice postérieur à celui de l'option. Des ajustements ont ainsi été constatés, immobilisation par immobilisation, et sont venus modifier en 2008, le montant de l'écart de réévaluation initial des actifs éligibles.

Écarts de réévaluation par nature d'immobilisations (K€) :

	Au 01/01/2008	Imputation	Au 31/12/2008
Immobilisations corporelles	38 718	(956)	37 762
Immobilisations financières	6 078	(3 935)	2 143
Total	44 796	(4 891)	39 905

• Étalement des frais d'emprunts

Les fonds propres d'AffiParis ont été impactés positivement de 675 K€ suite au changement de modalités du calcul des charges à répartir sur les emprunts intervenus en 2008. Ce changement de modalités est détaillé dans le paragraphe « Méthode de l'étalement des coûts d'emprunts ».

• Détention du capital

Le 1^{er} décembre 2008, la société SHY-D LLC, a déclaré avoir franchi à la hausse les seuils de 5 % en capital et en droits de vote de la société AffiParis et détenir 245 571 actions représentant 8,47 % du capital et des droits de vote de la société AffiParis.

Principaux événements affectant le hors-bilan

Instruments dérivés

Un cap souscrit en 2006 auprès de la HSH Nordbank pour un notionnel de 33 000 K€ garantit un taux maximum de 4 %. Quatre collars ont été souscrits au cours de l'exercice en couverture d'emprunts à taux variable pour un montant notionnel de 95 906 K€.

Événements postérieurs à la clôture

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

II - Principes comptables et méthodes d'évaluation

Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les comptes de l'exercice sont identiques à celles utilisées dans les comptes de l'exercice précédent, à l'exception de celles relatives à la méthode de l'étalement des coûts d'emprunts.

Présentation des comptes

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

Titres de participation

La valeur brute des titres est constituée par le coût d'achat et frais accessoires, ou par la valeur d'apport. Elle correspond aux valeurs réévaluées en date du 1^{er} avril 2007, date de l'option au régime SIIIC, minorées des corrections à la baisse enregistrées sur la réévaluation initiale des actifs éligibles. Au 31 décembre 2008, la valeur brute des titres a été minorée de 3 935 K€, elle s'élève désormais à 15 515 K€.

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.

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 lui 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 que AffiParis.

Les frais liés à l'acquisition de titres de participation sont incorporés au prix de revient de ces titres. Les frais d'acquisition s'entendent des droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition.

Valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Si la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

Actions propres

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Si la valeur d'inventaire, constituée par le

cours moyen de bourse du dernier mois avant la clôture de l'exercice, est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

AffiParis détient 17 748 actions propres et une provision nette de 45 K€ a été constatée au 31 décembre 2008.

Amortissement des Immobilisations corporelles

Matériel de transport	5 ans
Mobilier de bureau	5 ans
Matériel de bureau	3 ans

Ces immobilisations font l'objet d'un amortissement linéaire.

Immeubles en crédit-bail

Il n'y a plus de crédit-bail au 31 décembre 2008.

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. Conformément à l'Avis n° 2003-C du 11 juin 2003 du Comité d'urgence du CNC, AffiParis a utilisé la possibilité qui lui était donnée de corriger à la baisse la réévaluation initiale des actifs éligibles.

Six immeubles en location simple, soit 100 % de la valeur brute du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe au 31 décembre 2008 par les cabinets Atis Réal et Jones Lang La Salle. L'évaluation a conduit la société à constater un ajustement à la baisse d'un montant de 956 K€ de la valeur brute d'une immobilisation en contrepartie de l'écart de réévaluation initialement constaté en 2007.

Amortissement

Les immeubles en location simple sont désormais amortis par composants. Le montant amortissable correspond à la valeur brute de l'actif sous déduction de la valeur du terrain. 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.

La ventilation de la valeur brute des immeubles en 4 composants se fait par application de pourcentages selon la nature de construction, de la manière suivante :

	Bureaux récents		Activités		Bureaux « Haussmaniens »	
	Affectation par composants	Durée d'amortissement	Affectation par composants	Durée d'amortissement	Affectation par composants	Durée d'amortissement
Gros-œuvre	50,00 %	60 ans	60,00 %	30 ans	65,00 %	100 ans
Toiture, façades et étanchéité	17,50 %	30 ans	10,00 %	30 ans	20,00 %	30 ans
Installations Générales Techniques	22,50 %	20 ans	25,00 %	20 ans		
Agencements	10,00 %	15 ans	5,00 %	10 ans	15,00 %	10 ans

Créances douteuses

Application du règlement CRC n° 2002-03

Provisions en diminution de l'actif

• Immeubles en crédit-bail

Néant.

• Immeubles en location simple

Pour les quatre immeubles non réévalués en 2007, lorsque la valeur nette comptable est supérieure à la valeur d'expertise, une provision impactant le compte de résultat est constatée. À ce moment là, le tableau d'amortissement comptable s'en trouve modifié de façon prospective.

Au 31 décembre 2008, deux immeubles ont été dépréciés pour un montant de 942 K€.

Provisions pour créances douteuses

Les provisions pour dépréciations des créances sont déterminées, contrat par contrat, en prenant en compte les garanties existantes.

Dès lors que la créance reste impayée sur une durée supérieure à 180 jours, une provision pour dépréciation est constituée.

En milliers d'euros	Crédit-bail	Locatif	Autres actifs	Total
Provisions au 31/12/2007	(7)	(52)	(34)	(93)
Dotations		(24)	(202)	(226)
Reprises	7	33	22	62
Reprises s/indem. de résiliation				0
Provisions au 31/12/2008	-	(43)	(214)	(256)
Dont indemnités de résiliation				0

Méthode de l'étalement des coûts d'emprunts

La société a adopté la méthode préférentielle de l'étalement des coûts d'emprunts. En 2008, elle a procédé à la modification de ces modalités d'application. En effet, jusqu'à présent les charges à répartir étaient amorties de façon linéaire, quel que soit le rythme d'amortissement de l'emprunt. AffiParis a désormais modifié ce calcul afin de se conformer à ce qui est appliqué dans le Groupe Affine.

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

Ce changement de modalités a un impact positif sur les fonds propres de 675 K€ au 31 décembre 2008.

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 et collars

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

Au 31 décembre 2008, la juste valeur des caps et des collars détenus par la société s'élève à - 5 550 K€ et le versement des primes correspond à une charge de 203 K€.

Engagement de retraite

Au 31 décembre 2008, la société n'emploie plus de personnel ; de ce fait aucun engagement de retraite n'est comptabilisé.

Impôts

L'adoption à effet du 1^{er} avril 2007 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 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.

Le résultat comptable de l'exercice 2008 est de 2 017 249 €, les réintégrations s'élèvent à 337 153 €, et les déductions à 1 405 501 €, ce qui conduit à un résultat fiscal de 3 085 597 €.

Rémunération des organes de direction et d'administration

Des jetons de présence ont été versés pour 35 K€ au cours de l'exercice 2008.

Droit Individuel à la Formation (DIF)

Il n'y a plus de salariés dans l'entreprise au 31 décembre 2008.

III - Informations complémentaires

Chiffre d'affaires sectoriel (en K€)

AffiParis n'a plus qu'une activité de foncière au 31 décembre 2008.

	31/12/2008		
	Total	Crédit-bail ⁽¹⁾	Location
Chiffre d'affaires	9 820	155	9 665

(1) Jusqu'en novembre 2008.

Obligations de distribution du secteur SIIC

Les obligations de distribution décrites au chapitre « impôts » s'entendent sur la base du résultat fiscal mais dans la limite du résultat comptable.

Le résultat comptable 2008 étant déficitaire, l'obligation de distribution relative à l'exercice 2008 ne peut être exercée

globalement. Seuls les dividendes reçus des filiales ayant opté auraient dû être distribués à 100 % mais cette distribution est impossible en raison de l'existence d'un report à nouveau négatif, ils le seront en priorité sur les prochains résultats comptables bénéficiaires.

Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

AffiParis n'emploie aucun salarié.

Société consolidante

Les comptes du groupe AffiParis sont consolidés par intégration globale par la société Affine.

Montants à distribuer	Base	Année de versement du dividende correspondant	
		2009	2010
Bénéfices provenant de la location	(7 038 268)	-	-
Plus-values de cessions d'immeubles	3 032 652	-	-
Dividendes des filiales ayant opté	737 449	-	-
	(3 268 167)	-	-



Rue Paul Baudry / Rue de Ponthieu, Paris 8°

IV - Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

Notes sur le bilan social

Note 1 - Immobilisations

Variation des immobilisations En milliers d'euros	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Valeurs brutes au 31/12/2007		127 970	19 149	147 119
<i>Dont valeurs brutes historiques</i>		81 713	13 055	94 768
<i>Dont valeurs brutes réévaluées</i>		46 257	6 094	52 351
Augmentations		72 869	551	73 420
Réévaluation				
Acquisitions de l'exercice		72 869	551	73 420
Virements de poste à poste				
Diminutions		(2 504)	(3 944)	(6 447)
Réévaluation *		(956)	(3 935)	(4 891)
Cessions		(1 547)	(9)	(1 556)
Virements de poste à poste				
Transferts				
Valeurs brutes au 31/12/2008		198 335	15 756	214 091
<i>Dont valeurs brutes historiques</i>		153 035	13 597	166 631
<i>Dont valeurs brutes réévaluées</i>		45 301	2 159	47 460

* Conformément à l'Avis n° 2003-C du 11 juin 2003 du Comité d'urgence du CNC, AffiParis a utilisé la possibilité qui lui était donnée de corriger à la baisse la réévaluation initiale des actifs éligibles, durant un exercice postérieur à celui de l'option.

Note 2 - Amortissements

Variation des amortissements et des provisions En milliers d'euros	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Amortissements et provisions au 31/12/2007		2 740	380	3 120
Augmentations, dotations sur coûts historiques		3 397	4 110	7 508
Augmentations, dotations sur réévaluations		497		497
Cessions et reprises *		(1 496)		(1 496)
Virements de poste à poste				
Amortissements et provisions au 31/12/2008		5 138	4 490	9 629

* Reprises des amortissements antérieurs suite à la cession des deux immeubles en crédit-bail.

Note 3 - Provisions pour dépréciation d'actif

En milliers d'euros	Montant au début de l'exercice	Augmentations, dotations	Diminutions, reprises	Montant en fin d'exercice
Provisions sur immobilisations incorporelles				
Provisions sur immobilisations corporelles	0	942		942
Provisions sur titres de participation	380	4 110		4 490
Provisions sur autres immobilisations financières				
Provisions sur stocks et en cours				
Provisions sur comptes clients	67	24	40	51
Autres provisions pour dépréciation	26	202	22	206
Total général	473	5 279	62	5 689

Note 4 - Participations, parts dans les entreprises liées

En milliers d'euros	N° SIREN	Capital	Réserves	Quote-part détenue	Valeur nette comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals fournis par la société	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Dividendes encaissés	Observations
					Brute	Nette						
SCI Numéro 1	481 352 417	10	(213)	100,00 %	1 301	1 301	597		464	(337)		25
SCI Numéro 2	483 175 808	10	359	100,00 %	257	257	849		428	(111)		1
SCI 36	420 434 094	8	2 468	100,00 %	2 733	2 733	1 700		643	258	1 000	19
SCI PM Murs	409 157 435	2		100,00 %	1 089	630	830		145	(4)	(4)	-
SCI Holdimmo	391 203 189	11		98,06 %	9 824	5 793	2 705		-	5 140	5 040	167
SCI Bercy Parkings	414 710 129	2		100,00 %	310	310	179		26	(5)	(5)	

Note 5 - Variation détaillée des stocks et des en-cours

Néant

Note 6 - État des échéances des créances

En milliers d'euros	À 1 an au plus	À plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ		
Créances rattachées à des participations		-
Prêts		
Autres immobilisations financières	241	241
	241	241
DE L'ACTIF CIRCULANT		
Clients douteux ou litigieux	115	115
Autres créances clients *	1 798	571
Avances et acomptes versés		
Personnel et comptes rattachés		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		
État - Impôts sur les bénéfices		
État - Taxe sur la valeur ajoutée	78	78
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés		
Montant à recevoir sur ventes d'immeubles		
Fonds de roulement et appels charges de copropriétés versés		
Groupe et associés **	6 860	6 860
Débiteurs divers	7 488	7 488
Charges constatées d'avance	12	12
Total	16 591	15 363
		1 227

* Le locataire principal de l'immeuble de Baudry-Ponthieu a bénéficié lors de la signature du bail, d'un échelonnement du règlement des deux premiers trimestres 2007 sur les vingt trimestres suivants.

** On retrouve dans ce poste les avances de trésorerie aux filiales réalisées dans le cadre d'une convention groupe.

Note 7 - Produit à recevoir

En milliers d'euros	
Immobilisations financières	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances	6 739
Créances clients et comptes rattachés	1 555
Personnel	
Organismes sociaux	
État	
Résultats des filiales	5 040
Autres créances	144
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	
Total	6 739

Note 8 - Détail des valeurs mobilières de placement

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Obligations et autres titres à revenu fixe		
Titres de placement		
Actions et autres titres à revenu variable	382	469
Titres de transaction *	184	401
Actions propres **	198	68
Total	382	469

* Les SICAV qui figuraient au bilan au 31/12/2007 pour 401 K€ étaient nanties au profit de la Banque Palatine en garantie d'un emprunt. Ce dernier ayant été remboursé au cours de l'exercice 2008, les SICAV ont été débloquées puis rachetées. D'autres valeurs mobilières de placement ont été souscrites au cours de l'exercice auprès du Crédit Agricole pour 184 K€.

** Les mouvements sur les actions propres sont réalisés dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec le PSI Gilbert Dupont en 2007.

Note 9 - Charges à répartir sur plusieurs exercices

En milliers d'euros	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Mise à jour du plan d'amortissement*	Montant net en fin exercice
Charges à répartir sur plusieurs exercices	984	1 016	77	675	2 598
Primes de remboursement des obligations					

Ces charges à répartir concernent les coûts d'emprunts.

* En 2008, la société a procédé à la modification des modalités d'application de l'étalement des frais d'emprunts. En effet, jusqu'à présent les charges à répartir étaient amorties de façon linéaire quel que soit le rythme d'amortissement de l'emprunt. AffiParis a modifié ce calcul afin de se conformer à ce qui est appliqué dans le Groupe Affine et a ainsi augmenté ses fonds propres de 675 K€ au 31 décembre 2008.

En milliers d'euros	Durée d'amortissement	
Frais HSH Nordbank (35 000 K€)	741	10 ans
Frais HSH Nordbank (23 000 K€)	500	10 ans
Frais HSH Nordbank (5 000 K€)	273	10 ans
Frais HSH Nordbank (13 275 K€)	502	8 ans
Frais Bred (5 000 K€)	42	15 ans
Frais Palatine (5 000 K€)	31	15 ans
Frais BNP (6 200 K€)	80	10 ans
Frais Crédit Agricole (15 206 K€)	137	12 ans
Frais Société Générale (33 600 K€)	210	10 ans
Frais SaarL Landesbank (5 300 K€)	84	10 ans
Total	2 598	

Note 10 - Charges constatées d'avance

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Charges d'exploitation	12	1
Charges financières		
Charges exceptionnelles		

Note 11 - Capitaux propres

Tableau de variation des capitaux propres En milliers d'euros	Capital	Primes	Écart de réévaluation	Réserves	Résultat de l'exercice	Total
Au 31/12/2007	15 012	174	44 796	(1 580)	(2 685)	57 718
Augmentation de capital						
Augmentation de capital par incorporation de prime d'émission						
Part dans le résultat					(2 017)	(2 017)
Imputation honoraires s/Frais d'émission						
Réévaluation Immobilisations			(4 891)			(4 891)
Cession Immeuble						-
Changement de modalités sur étalement des frais d'emprunts				675		675
Distribution de l'exercice						-
Affectation en réserves				(2 685)	2 685	-
Au 31/12/2008	15 012	174	39 905	(3 589)	(2 017)	49 485

Au 31 décembre 2008, le capital social d'AffiParis se compose de 2 898 000 actions sans valeur nominale.

Détention du capital :

- Le 17 janvier 2008, la société Kempen Capital Management NV, agissant pour le compte d'un fond dont elle assure la gestion, a déclaré avoir franchi à la hausse les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la société AffiParis et détenir pour le compte dudit fonds 195 825 actions représentant autant de droits de vote, soit 6,76 % du capital de la société AffiParis.
- Le 21 février 2008, la société Capitol Inquiry Services LTD, a déclaré avoir franchi à la baisse les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la société AffiParis et détenir 121 034 actions représentant autant de droits de vote, soit 4,18 % du capital de la société AffiParis.
- Le 24 novembre 2008, la société Kempen Capital Management NV, a déclaré avoir franchi à la baisse les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la société AffiParis et ne plus détenir aucun titre de la société AffiParis.
- Le 1^{er} décembre 2008, la société SHY-D LLC, a déclaré avoir franchi à la hausse les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la société AffiParis et détenir 245 571 actions représentant autant de droits de vote, soit 8,47 % du capital de la société AffiParis.

Conformément à l'Avis n° 2003-C du 11 juin 2003 du Comité d'urgence du CNC, AffiParis a utilisé la possibilité qui lui était donnée de corriger à la baisse la réévaluation initiale des actifs éligibles, durant un exercice postérieur à celui de l'option. Au 31/12/2008 les valeurs d'immeubles ont été revues à la baisse pour 956 K€ et celles des titres de participation pour 3 935 K€.

Le changement de modalités quant à l'étalement des frais d'emprunt a généré une augmentation des réserves de la société de 675 K€.

Ventilation des réserves En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Réserve légale	77	77
Réserve libre	118	118
Réserves statutaires		
Report à nouveau	(3 785)	(1 775)
Total	(3 589)	(1 580)

Tableau de variation des écarts de réévaluation En milliers d'euros			Part transférée à un compte de réserves distribuables		Écart de réévaluation au 31/12/2008
	Écart de réévaluation généralisé le 01/01/2008	Correction de valeur	Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
Baudry-Ponthieu	37 249	(956)			36 293
Nice	1 469				1 469
Paris-Jaurès	-				-
Titres	6 078	(3 935)			2 143
Total	44 796	(4 891)	-	-	39 905

Provisions inscrites au bilan

- Provisions réglementées : néant.
- Provisions pour risques et charges : néant.

Note 12 - États des échéances des dettes

En milliers d'euros		À 1 an au plus	À plus d'1 an et 5 ans au plus	À plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	-			
Autres emprunts obligataires				
Emprunts auprès des établissements de crédit	145 035	2 239	8 536	134 260
Emprunts et dettes financières	833	833		
Avances et acomptes reçus	-	-		
Fournisseurs et comptes rattachés	206	206		
Personnel et comptes rattachés	-	-		
Sécurité sociale et autres organismes	-	-		
Impôts sur les bénéfices	3 845	1 923	1 922	
Taxe sur la valeur ajoutée	362	362		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	15	15		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 291	1 291		
Groupe et associés	21 961	21 961		
Autres dettes	1 507	1 507		
Produits constatés d'avance	-	-		
Total	175 055	30 337	10 458	134 260

Note 13 - Charges à payer

En milliers d'euros	
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	566
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	
Dettes fiscales et sociales	15
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	99
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	444
Total	1 124

Note 14 - Produits constatés d'avance

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Produits d'exploitation		9
Produits financiers		
Produits exceptionnels		

Notes sur le compte de résultat social

Note 15 - Produits d'exploitation

Produits des opérations de crédit-bail En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Loyers	42	84
Charges refacturées	113	
	155	84
Reprises pour créances douteuses	7	
Autres produits	80	
Total	241	84

Produits des opérations de location simple En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Loyers	8 079	3 536
Charges refacturées	1 586	676
	9 665	4 212
Reprises pour créances douteuses	33	0
Autres produits	3	
Total	9 701	4 212

Transferts de charges et autres produits En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Transferts de charges d'exploitation	1 104	93
Reprises pour créances douteuses	22	
Autres produits	14	25
Total	1 141	119

Note 16 - Charges d'exploitation

Charges générales d'exploitation En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Frais de personnel		205
Salaires et traitements		158
Charges sociales		47
Autres frais administratifs	3 651	1 560
Impôts et taxes	619	204
Autres achats et charges externes	3 032	1 356
Total	3 651	1 765

Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Dotation aux amortissements sur immobilisations	3 028	1 757
Dotation aux amortissements immobilisations incorporelles		
Dotations amortissements du siège	2	4
Dotations amortissements immobilisations de crédit-bail	39	79
Dotations amortissements immobilisations de location simple	2 911	1 276
Dotations amortissements des charges à répartir	77	399
Dotation aux dépréciations sur immobilisations	942	0
Dotations provision article 57		
Dotations provisions immobilisations de location simple	942	
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	185	86
Provision clients douteux	24	64
Provision débiteurs divers	161	22
Total	4 156	1 843

Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice En milliers d'euros	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
Immobilisations incorporelles			
Concessions, logiciels			
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions	2 950		
Installations techniques, matériel et outillage industriels			
Autres immobilisations corporelles	2		
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
	2 952		
Total général	2 952		

Autres charges En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Créances irrécouvrables de crédit-bail		
Créances irrécouvrables de location simple		
Jetons de présence	35	35
Charges diverses de gestion	3	27
Total	38	62

Note 17 - Résultat d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Produits d'exploitation	11 083	4 415
Charges d'exploitation	7 845	3 670
Résultat d'exploitation	3 238	744

Note 18 - Quote-part de résultat sur opérations faites en commun

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Bénéfice attribué ou perte transférée	5 031	759
Résultat Holdimmo	5 040	766
Résultat PM Murs	(4)	(8)
Résultat Bercy Parkings	(5)	-

Note 19 - Résultat financier

Produits financiers En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Intérêts sur compte-courant	457	133
Intérêts sur compte-courant Affine		25
Dividendes	1 000	3
Produits financiers de participations	1 457	161
Autres valeurs mobilières et créances de l'Actif immobilisé		
Intérêts sur comptes bloqués	13	33
Produits sur instruments financiers	470	143
Divers	68	
Autres intérêts et produits assimilés	551	177
Reprises sur provisions		241
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement	53	
Total	2 062	578

Charges financières En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Intérêts sur compte-courant	695	84
Intérêts sur comptes créditeurs	47	2
Intérêts sur emprunts	7 364	3 693
Charges sur caps	203	177
Divers		1
Dotations aux provisions	4 151	4
Total	12 460	3 961

Note 20 - Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Produits exceptionnels	215	635
Sur opérations de gestion	2	9
Sur opérations en capital	213	626
Reprises pour dépréciations, provisions et transferts de charges		
Charges exceptionnelles	104	1 150
Sur opérations de gestion	23	528
Sur opérations en capital	81	622
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Résultat exceptionnel	111	(515)

Note 21 - Impôts sur les bénéfices

En milliers d'euros	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat net
Résultat courant	(2 129)	-	(2 129)
Résultat exceptionnel	111	-	111
Total	(2 017)	-	(2 017)

Note 22 - Moins-values à long terme

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 (9 mois)
Moins-values à long terme	-	

Note 23 - Honoraires des Commissaires aux Comptes

	PRICEWATERHOUSE-COOPERS		CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE		CAILLIAU DEDOUIT & ASSOCIÉS	
	Montant HT en euros		Montant HT en euros		Montant HT en euros	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Audit						
Commissaires aux Comptes, certifications, examen des comptes individuels et consolidés	22 106	94 486	88 500	83 000	85 000	0
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux Comptes					7 018	
Sous-total	22 106	94 486	88 500	83 000	92 018	0
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement						
Juridique, fiscal, social						
Autres						
Sous-total	0	0	0	0	0	0
Total	22 106	94 486	88 500	83 000	92 018	0

L'Assemblée générale mixte du 10 avril 2008 ayant approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007 a nommé le Cabinet Cailliau Dedouit & Associés (titulaire) représenté par Rémi Savournin en remplacement de PricewaterhouseCoopers Audit représentée par Daniel Fesson et de Didier Cardon (suppléant) en remplacement d'Yves Nicolas, pour la durée du mandat de leurs prédécesseurs restant à courir soit jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Hors bilan

Tableau des engagements

	31/12/2008	31/12/2007 (9 mois)
Engagements donnés : hypothèques et autres garanties conférés dans le cadre des emprunts suivants :		
Emprunt HSH NORDBANK de 3 500 K€ (Dossier Dijon-Chevigny)	3 187	3 358
Emprunt SAN PAOLO de 1 700 K€	0	425
Emprunt PALATINE de 952 K€ (Acquisition des parts SCI PM MURS)	777	823
Emprunt BRED de 396 K€ (Dossier Jean Jaurès)	317	343
Emprunt HSH NORDBANK de 58 000 K€ (Opération Baudry Ponthieu)	57 100	57 400
Emprunt PALATINE de 4 500 K€ (Opération Nice)	0	4 393
Emprunt PALATINE - BRED de 10 000 K€ (Portefeuille Holdimmo)	5 307	9 577
Emprunt HSH NORDBANK de 5 000 K€ (Travaux Baudry et refinancement Holdimmo)	4 625	4 750
Emprunt BNP Paribas de 6 200 K€ (Acquisition de l'immeuble rue Réaumur)	6 120	-
Emprunt HSH NORDBANK de 13 275 K€ (Prêt complémentaire sur l'opération Baudry Ponthieu)	13 275	-
Emprunt Crédit Agricole de 15 206 K€ (Acquisition de l'immeuble rue Auber)	15 097	-
Emprunt Société Générale de 33 600 K€ (Acquisition de l'immeuble rue Traversière)	33 407	-
Emprunt SaarL Landesbank de 5 300 K€ (Acquisition de l'immeuble rue Enghien)	5 254	-
Engagements reçus		
Garantie de Passif sur la société FIDEL pour l'acquisition des titres AffiParis		
Garantie de Passif fiscal et social sur l'acquisition des titres PM MURS (limité à 476 500 €)		
Garantie de Passif pour l'acquisition des titres SCI 36		

Depuis la prise de contrôle d'AffiParis, les engagements de la société Prado Finance et de M. Patrice Pierron ont été repris par Affine.

Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

Nature des indications	2004	2005	Au 31/03/2007 (15 mois)	2007 (9 mois)	2008
I. Capital en fin d'exercice					
Capital social	1 000 000	2 000 000	15 011 640	15 011 640	15 011 640
Nombre des actions ordinaires existantes	1 000 000	2 000 000	2 898 000	2 898 000	2 898 000
Nombre des actions à dividende (sans droit de vote) existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer					
- Par conversion d'obligations					
- Par exercice de droits de souscription					
II. Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	1 428 100	918 328	1 313 562	4 295 746	9 819 626
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	668 277	399 324	1 003 908	(787 600)	6 227 339
Impôt sur les bénéfices	30 226	141 685	1 742 411	290 794	0
Participation des salariés au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	57 009	332 699	(2 091 240)	(2 684 533)	(2 017 249)
Résultat distribué					
III. Résultat par action					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,64	0,13	(0,26)	(0,37)	2,15
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,06	0,17	(0,74)	(0,93)	(0,70)
Dividende attribué à chaque action	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VI. Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	1	6	6	4	0
Montant de la masse salariale de l'exercice	21 000	111 042	446 849	157 746	0
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, œuvres sociales)	7 019	44 086	172 745	46 595	0



Conventions

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

Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

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

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

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

Acquisition auprès d'Affine de l'immeuble situé à Paris 12^e, 2 rue Traversière (Tour Bercy)

Conventions autorisées par les conseils d'administration du 20 février 2008 et 26 mai 2008 et soumises à la ratification du conseil du 3 mars 2009.

L'acquisition a été réalisée :

- le 30 mai 2008 pour un montant de 43 590 000 euros hors droits,
- le 6 octobre 2008 pour un montant de 310 000 euros hors droits.

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

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

Les administrateurs concernés sont : M. Alain Chaussard, M. Ariel Lahmi, Mme Maryse Aulagnon, représentant permanent de Mab Finances jusqu'au 22 juillet 2008.

Promesse unilatérale de vente consentie le 17 décembre 2008 à Affine portant sur un immeuble situé à Nice, 17 rue de Guiglianda de Sainte-Agathe

Autorisation par le Conseil d'Administration du 27 août 2008.

La promesse de vente a été consentie pour un montant de 7 025 000 € hors droits (les frais de mutations étant partagés par moitié entre acheteur et vendeur).

Les administrateurs concernés sont : M. Alain Chaussard, M. Ariel Lahmi, Mme Maryse Aulagnon, représentant permanent de Mab Finances jusqu'au 22 juillet 2008.

Paris, le 3 avril 2009

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS
Rémi SAVOURNIN
Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE
Jean-Philippe BERTIN
Associé
Sophie DUVAL
Associée

Conventions libres

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

1. Conventions avec la société Affine

Lien capitalistique supérieur à 10 %.

Administrateurs concernés : M. Alain Chaussard, M. Ariel Lahmi et Mme Maryse Aulagnon, représentant permanent de Mab-Finances jusqu'au 22 juillet 2008.

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

2. Conventions avec la société Holdimmo

Administrateur concerné : M. Alain Chaussard.

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe en date du 15 novembre 2007 (à effet du 1^{er} octobre 2007).
- Convention de prestations de services du 28 décembre 2007 (à effet du 20 février 2007).

3. Conventions avec les sociétés

Goussinvest, Goussimo I, Cosmo, SCI 28 -32 Place Charles de Gaulle, SCI du Beffroi, SCI Cosmo Marseille, Cosmo Valbonne, Cosmo Nancy, Cosmo Nantes, Cosmo Toulouse, Cosmo Montpellier, Cosmo Lille, Cosmo St-Etienne, SCI Numéro 1, SCI Numéro 2, PM Murs, SCI 36

Administrateur concerné : M. Alain Chaussard.

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe en date du 15 novembre 2007 (à effet du 1^{er} octobre 2007).
- Conventions de prestations de services du 28 décembre 2007 (à effet du 20 février 2007), modifiées par avenants du 31 janvier 2008 (à effet du 1^{er} janvier 2008).



Résolutions

Texte des résolutions proposées à l'Assemblée générale mixte

du 27 avril 2009

Décisions ordinaires

PREMIÈRE RÉOLUTION

(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2008)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président et des rapports des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2008, tels qu'ils lui ont été présentés et faisant apparaître une perte de 2 017 248,92 euros.

Elle donne aux administrateurs quitus de leur gestion pour ledit exercice.

DEUXIÈME RÉOLUTION

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des rapports des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008, tels qu'ils lui ont été présentés et faisant apparaître une perte nette de 14 550 093,08 euros.

TROISIÈME RÉOLUTION

(Affectation du résultat)

Sur la proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice :

Perte de l'exercice	- 2 017 248,92 €
Report à nouveau de l'exercice précédent	- 3 784 696,71 €
Soit un solde de qui sera affecté au report à nouveau	- 5 801 945,63 €

Conformément à l'article 243 bis du CGI, l'Assemblée générale prend acte qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois précédents exercices.

QUATRIÈME RÉOLUTION

(Conventions réglementées)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordi-

naires, après lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les opérations visées par l'article L.225-38 du Code de commerce, prend acte des conclusions de ce rapport et approuve les conventions correspondantes.

CINQUIÈME RÉOLUTION

(Autorisation donnée au Conseil d'Administration pour acheter 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 acheter les actions de la société, 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 de la 9^e résolution présentée ci-après.
- 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 289 800 actions, étant précisé que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % du capital de la société, soit 144 900 actions ; le prix d'achat ne devra pas excéder 20 euros par action,
- le montant maximum des fonds destinés à la réalisation de ce programme de rachat d'actions sera de 5 000 000 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 remplace celle consentie par l'Assemblée générale mixte du 10 avril 2008 (5^e résolution), sous réserve du lancement du programme de rachat d'actions par le Conseil d'Administration.

SIXIÈME RÉOLUTION

(Nomination de Madame Maryse Aulagnon en qualité d'administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de nommer en qualité d'administrateur, Madame Maryse Aulagnon, pour une durée de trois exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2011.

SEPTIÈME RÉOLUTION

(Nomination de Monsieur Didier Moinet en qualité d'administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de nommer en qualité d'administrateur, Monsieur Didier Moinet, pour une durée de trois exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2011.

HUITIÈME RÉOLUTION

(Fixation des jetons de présence)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'allouer aux administrateurs une somme globale de 35 000 euros à titre de jetons de présence pour l'exercice 2009.

Décisions extraordinaires

NEUVIÈME RÉOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, 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 18 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 5^e résolution votée ci-dessus, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois,
- à réduire corrélativement le capital social.

DIXIÈME RÉOLUTION

(Augmentation de capital social par incorporation partielle du compte « Écarts de réévaluation »)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide d'augmenter le capital social s'élevant actuellement à 15 011 640 euros divisé en 2 898 000 actions, d'une somme de 6 000 000 euros et de le porter ainsi à 21 011 640 euros. Cette augmentation de capital est réalisée par incorporation d'une somme de 6 000 000 euros prélevée sur le compte « Écarts de réévaluation ».

L'augmentation de capital est réalisée par élévation du pair de chacune des 2 898 000 actions composant le capital social qui passe ainsi de 5,180 euros à 7,250 euros.

ONZIÈME RÉOLUTION

(Réduction du capital social)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, décide de réduire le capital social de 5 801 640 euros par imputation sur le report à nouveau déficitaire tel qu'il résulte de l'affectation votée à la 3^e résolution ci-dessus, pour ramener le capital de 21 011 640 à 15 210 000 euros.

L'Assemblée générale décide de réaliser cette réduction de capital par voie de diminution du pair de chaque action, qui passe de 7,250 euros à 5,248 euros.

DOUZIÈME RÉOLUTION

(Modification de l'article 6 des statuts)

En conséquence de l'adoption des résolutions précédentes, l'Assemblée générale décide de modifier l'article 6 des statuts qui sera désormais libellé ainsi qu'il suit :

« Article 6 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de QUINZE MILLIONS DEUX CENT DIX MILLE EUROS (15 210 000 €) divisé en DEUX MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT DIX HUIT MILLE (2 898 000) actions, sans mention de valeur nominale. »

TREIZIÈME RÉOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration en vue d'augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce :

1° D délègue au Conseil d'Administration la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital, ces valeurs mobilières

pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'Administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente assemblée.

- 2° Décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme, ne pourra être supérieur à 15 millions d'euros, en nominal, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.
- 3° Décide que les actionnaires ont proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution.
- 4° Décide que si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.
- 5° Délègue au Conseil d'Administration, durant la même période de vingt-six mois, la compétence de décider une ou plusieurs augmentations de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attributions d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ; décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées, augmenté du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions et indépendamment du plafond fixé au 2°, ne pourra être supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices visés ci-dessus qui existent lors de l'augmentation de capital.
- 6° Prend acte que la présente délégation prive d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 10 avril 2008.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration en vue d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et des rapports spéciaux des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2, L.225-135, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce :

- 1° Délègue au Conseil d'Administration la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement

plus de la moitié de son capital, ces valeurs mobilières pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'Administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente assemblée.

- 2° Décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme, ne pourra être supérieur à 15 millions d'euros, en nominal, ce montant s'imputant sur le plafond fixé dans la résolution précédente.
- 3° Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces titres qui seront émis conformément à la législation et de conférer au Conseil d'Administration le pouvoir d'instituer le cas échéant au profit d'actionnaires un droit de priorité pour souscrire ces titres en application des dispositions de l'article L.225-135 du Code de commerce.
- 4° Le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par la législation.
- 5° Prend acte que la présente délégation prive d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 10 avril 2008.

QUINZIÈME RÉOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration en vue d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et des rapports spéciaux des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2, L.225-135, L.225-136, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce :

- 1° Délègue au Conseil d'Administration la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital, ces valeurs mobilières pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies.
- La délégation ainsi conférée au Conseil d'Administration est valable pour une durée de douze mois à compter de la présente assemblée.
- 2° Décide que l'émission des titres de capital sera réalisé sans droit préférentiel de souscription par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier.
 - 3° Décide que l'émission de titres de capital réalisée par offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier sera limitée à 10 % du capital par an, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé à la résolution 13 ci-dessus.
 - 4° Le prix d'émission des titres sera déterminé selon les modalités suivantes : il sera égal à un montant retenu

dans une fourchette comprise entre 80 % et 120 % de la moyenne des cours de clôture des vingt dernières séances de bourse précédant le jour de fixation du prix d'émission.

SEIZIÈME RÉOLUTION

(Augmentation de capital réservée aux salariés)

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, en application des dispositions des articles L.225-129-6 et L.225-138-1 du Code de commerce, et de l'article L.443-5 du Code du travail :

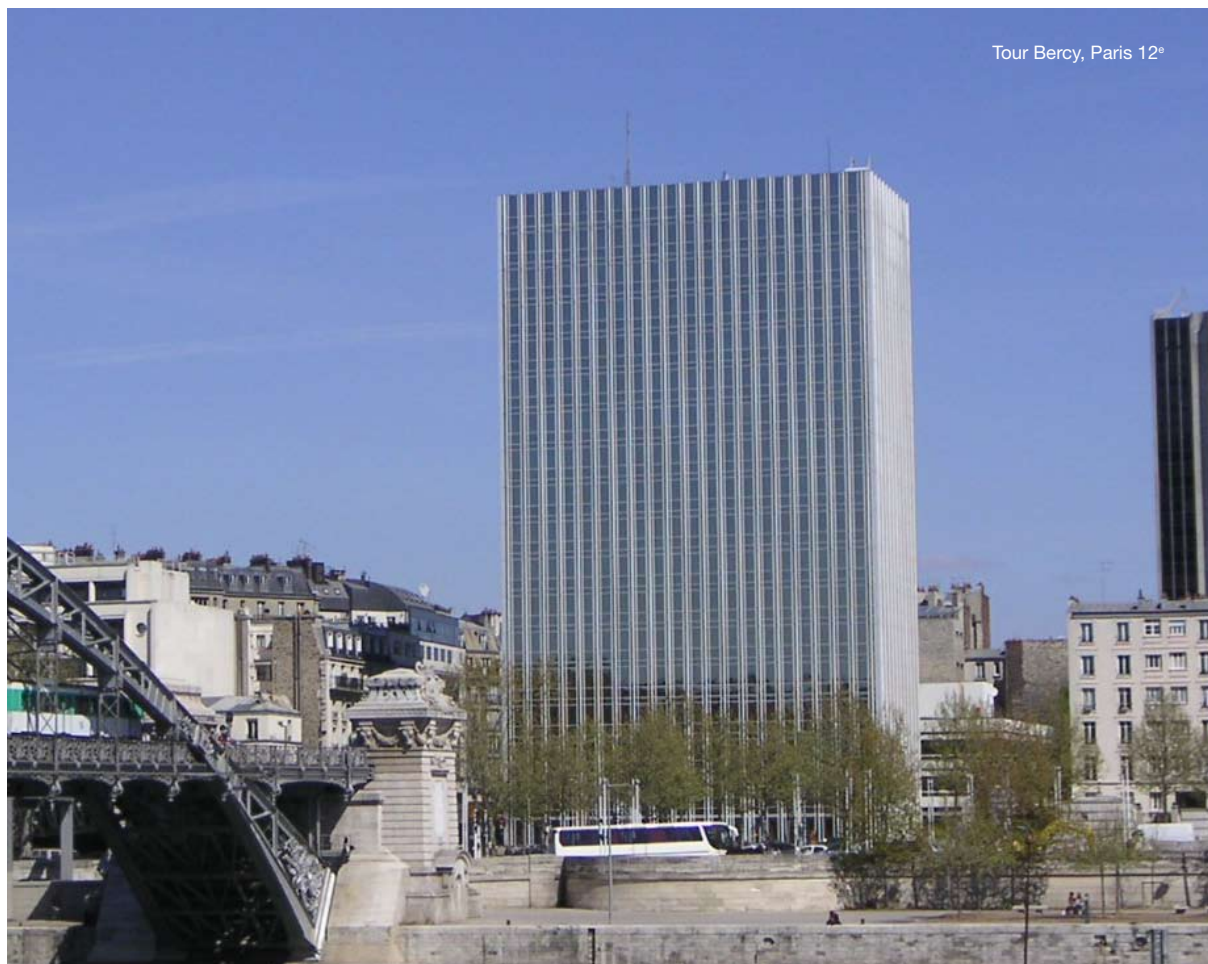
1. Délègue au Conseil d'Administration la compétence d'augmenter en une ou plusieurs fois le capital social, dans un délai maximum de 26 mois à compter de la présente Assemblée, dans la limite de 3 % du capital social existant au jour de la tenue du Conseil d'Administration, par émission d'actions ordinaires réservées, directement ou par l'intermédiaire d'un fonds commun de placement d'entreprise, aux salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce, adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la société.

2. Décide de supprimer en conséquence le droit préférentiel de souscription attribué aux actionnaires par l'article L.225-132 du Code de commerce et de réserver la souscription desdites actions aux salariés du groupe.
3. Le montant maximal du capital social qui pourra être émis en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond des augmentations de capital que le Conseil d'Administration est habilité à réaliser en vertu des délégations visées aux résolutions 13 et 14 ci-dessus.
4. Décide que le prix d'émission d'une action sera déterminé par le Conseil d'Administration et ne pourra être inférieur à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision du Conseil d'Administration fixant la date d'ouverture de la souscription, diminuée de la décote maximale prévue par la loi au jour de la décision du Conseil d'Administration.

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

(Pouvoirs)

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée générale, pour faire tous les dépôts et publications prévus par la législation en vigueur.



Tour Bercy, Paris 12^e

Opérations sur le capital

Structure du capital de la société et événements susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (Article L.225-100-3 du Code de commerce)

Au 31 décembre 2008, la société Affine détient 63,7 % du capital et 64,1 % des droits de vote de la société AffiParis. Le flottant (qui comprend les actions acquises par la société SHY-D LLC) représente 36,3 % du capital et 35,9 % des droits de vote.

La société a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) au 1^{er} avril 2007 ; elle doit respecter les obligations applicables à ce régime, notamment au regard de la structure de l'actionariat.

Les autres éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique sont les suivants :

1°) Droit de vote double :

Il n'existe pas de droit de vote double.

2°) Franchissement de seuil :

Aux termes de l'article 11 des statuts, toute personne physique 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 de commerce, un nombre d'actions ou de droits de vote représentant deux 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°) Pacte d'actionnaires :

La société n'a pas la connaissance de l'existence de pacte d'actionnaires.

Opérations d'achat d'actions de la société (Article L.225-211 du Code de commerce)

L'Assemblée générale des actionnaires du 10 avril 2008 a autorisé l'achat par la société de ses propres actions, selon les finalités suivantes :

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

Les achats d'actions par la société au titre de cette autorisa-

tion ont été réalisés dans le cadre de l'animation du marché à travers le contrat de liquidité conclu avec Gilbert Dupont.

Période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2008

	Nombre de titres	Prix moyen pondéré	Montant
Achats	33 401	12,10 €	404 153,04 €
Ventes	21 917	12,00 €	262 906,62 €

Au 31 décembre 2008, le capital est composé de 2 898 000 actions ; le nombre de titres détenus dans le contrat de liquidité s'élève à 15 654.

Rapport du Conseil d'Administration sur les décisions extraordinaires présentées à l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2009

1 - Projet d'augmentation de capital par incorporation partielle du compte « écarts de réévaluation », suivie d'une réduction du capital social

Il est proposé de soumettre à la prochaine Assemblée générale une augmentation du capital social s'élevant actuellement à 15 011 640 euros divisé en 2 898 000 actions, d'une somme de 6 000 000 euros et de le porter ainsi à 21 011 640 euros. Cette augmentation de capital serait réalisée par incorporation d'une somme de 6 000 000 euros prélevée sur le poste « Écarts de réévaluation » et par élévation du pair de chacune des 2 898 000 actions composant le capital social qui passerait ainsi de 5,180 euros à 7,250 euros.

Il serait proposé ensuite de réduire le capital social de 5 801 640 euros par imputation sur le report à nouveau déficitaire après affectation du résultat 2008, pour ramener le capital de 21 011 640 euros à 15 210 000 euros. Cette réduction de capital serait réalisée par voie de diminution du pair de chaque action, qui passerait de 7,250 euros à 5,248 euros.

2 - Projet de délégation de compétence au Conseil d'Administration en vue d'augmenter le capital social

a) L'Assemblée générale mixte du 10 avril 2008 a délégué au Conseil d'Administration la possibilité d'augmenter le capital (avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription). Il est proposé de donner de nouvelles délégations pour une durée de 26 mois.

Ces délégations s'inscrivent dans le cadre du dispositif dit de « délégation globale » résultant de l'article L.225-129-2 du Code de commerce qui prévoit de donner au Conseil d'Administration la plus grande souplesse d'action dans l'intérêt de la société. Elles permettront d'accompagner le développement de l'activité en levant les capitaux nécessaires sur le marché financier.

Les autorisations donneront au Conseil d'Administration la possibilité d'opter pour les types et modalités d'émission les plus favorables compte tenu de la grande diversité des valeurs mobilières et de l'évolution constante des marchés boursiers.

Le Conseil pourra ainsi procéder à l'émission d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital.

L'émission de ces titres ne pourra avoir pour effet d'augmenter le capital social de la société d'un montant global nominal supérieur à **15 millions d'euros**, compte non tenu

des ajustements susceptibles d'être opérés conformément à la loi.

Ces émissions pourront être réalisées avec suppression ou maintien du droit préférentiel de souscription.

Le Conseil aura également pouvoir de décider une augmentation par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, sous forme d'attributions d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.

Ces délégations seraient accordées pour une durée de **26 mois** à compter de l'assemblée.

b) Aux termes de l'article L.225-136 du Code de commerce issu de l'ordonnance du 22 janvier 2009 qui entrera en vigueur le 1^{er} avril 2009, est reconnu un nouveau type d'augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription réalisable par placement privé (au profit d'investisseurs qualifiés mais aussi d'un cercle restreint d'investisseurs) pouvant porter sur 20 % du capital par an, sans contrainte de délai et soumis à la règle du prix minimum au-delà de 10 % du capital.

Dans la limite de 10 % du capital par an, l'assemblée générale extraordinaire peut autoriser le Conseil d'Administration à fixer le prix d'émission selon des modalités qu'elle détermine au vu d'un rapport du Conseil et d'un rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

Ce nouveau régime s'applique aux augmentations de capital à effet immédiat ou différé.

Cette délégation serait accordée pour une durée de **12 mois** à compter de l'assemblée.

c) Dans le cadre des dispositions des articles L.225-129-6 et L.225-138-1 du Code de commerce, le Conseil d'Administration a l'obligation de présenter à l'Assemblée générale un projet de résolution tendant à procéder à une augmentation du capital réservée aux salariés.

Lors de toute décision d'augmentation du capital (même lorsqu'il s'agit d'une augmentation différée), l'Assemblée générale extraordinaire doit se prononcer sur un tel projet de résolution. Cette obligation s'impose à toutes les sociétés par actions, qu'elles soient ou non déjà dotées d'un PEE.

Récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital

(Article L.225-10 al. 7 du Code de commerce)

Délégation de compétence accordée au Conseil d'Administration par l'Assemblée générale mixte du 10 avril 2008
(privant d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 26 juillet 2007).

	Montant autorisé	Durée	Utilisation
Délégation de compétence avec maintien du droit préférentiel de souscription	15 000 000 €	18 mois (jusqu'au 10 octobre 2009)	Néant
Délégation de compétences avec suppression du droit préférentiel de souscription	15 000 000 € (s'imputant sur le plafond prévu ci-dessus)	18 mois (jusqu'au 10 octobre 2009)	Néant

Rapport des Commissaires aux Comptes sur la réduction du capital par annulation d'actions (Neuvième résolution)

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société AffiParis et en exécution de la mission prévue à l'article L.225-209, al. 7, du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée. Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimés nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L.225-209, avant dernier alinéa, du Code de commerce. Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre Assemblée générale et serait donnée pour une période de dix-huit mois. Votre conseil vous demande de lui déléguer, pour une période de dix-huit mois, au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions ainsi achetées.

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

Paris, le 3 avril 2009

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

Rémi SAVOURNIN

Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE

Jean-Philippe BERTIN

Associé

Sophie DUVAL

Associée

Rapport des Commissaires aux Comptes sur la réduction du capital (Onzième résolution)

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société AffiParis et en exécution de la mission prévue à l'article L.225-204 du Code de commerce en cas de réduction du capital, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières. Nos travaux ont consisté notamment à vérifier que la réduction du capital ne ramène pas le montant du capital à des chiffres inférieurs au minimum légal et qu'elle ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de cette opération qui réduira le capital de votre société de 21 011 640 euros à 15 210 000 euros.

Paris, le 3 avril 2009

CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIÉS

Rémi SAVOURNIN

Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE

Jean-Philippe BERTIN

Associé

Sophie DUVAL

Associée

Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription (Treizième et quatorzième résolutions)

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par le Code de commerce et notamment les articles L.225-135 et L.228-92, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au Conseil d'Administration d'émissions de diverses valeurs mobilières, avec ou sans droit préférentiel de souscription, donnant accès immédiatement ou à terme au capital de votre société, pour un montant maximum de 15 000 000 euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'Administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer votre compétence, et ce pour une durée de vingt-six mois, afin de décider de ces opérations et d'en arrêter les modalités. Il vous propose également de supprimer, pour la quatorzième résolution, votre droit préférentiel de souscription.

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et R.225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription, pour la quatorzième résolution, et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'Administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans la quatorzième résolution.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de ces autorisations par votre Conseil d'Administration en cas d'émissions avec suppression du droit préférentiel de souscription et d'émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Paris, le 3 avril 2009

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

Rémi SAVOURNIN

Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE

Jean-Philippe BERTIN

Associé

Sophie DUVAL

Associée

Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé (Quinzième résolution)

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par le Code de commerce et notamment les articles L.225-135, L.225-136 et L.228-92, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au Conseil d'Administration d'émissions de diverses valeurs mobilières réalisables par placement privé, avec suppression du droit préférentiel de souscription, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer votre compétence, et ce pour une durée de douze mois, afin de décider de ces opérations et d'en arrêter les modalités. Il vous propose également de supprimer votre droit préférentiel de souscription et de limiter ces opérations à 10 % du capital par an, ce montant s'imputant sur le plafond global de 15 millions d'euros, fixé à la treizième résolution.

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et R.225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimés nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'Administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre par placement privé dans la limite de 10 % du capital.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'Administration.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de ces autorisations par votre Conseil d'Administration en cas d'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Paris, le 3 avril 2009

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS

Rémi SAVOURNIN

Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE

Jean-Philippe BERTIN

Associé

Sophie DUVAL

Associée

Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée aux salariés adhérents d'un plan épargne entreprise (Seizième résolution)

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société, et en exécution de la mission prévue par l'article L.225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet de délégation au Conseil d'Administration de la compétence de décider une ou plusieurs augmentations de capital par l'émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée aux salariés de votre société et des salariés des sociétés qui lui sont liés au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce, pour un montant maximum de 3 % du capital social existant au jour de la tenue du Conseil d'Administration opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Ces augmentations de capital sont soumises à votre approbation en application des dispositions des articles L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre Conseil d'Administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une période de vingt-six mois la compétence pour décider une ou plusieurs augmentations de capital et de renoncer à votre droit préférentiel de souscription. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de ces opérations.

Il appartient à votre Conseil d'Administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et R.225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'Administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des augmentations de capital qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission données dans le rapport du Conseil d'Administration.

Le montant du prix d'émission n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les augmentations de capital seraient réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

En cas d'approbation de cette résolution et conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Conseil d'Administration.

Paris, le 3 avril 2009

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS
Rémi SAVOURNIN
Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE
Jean-Philippe BERTIN
Associé
Sophie DUVAL
Associée

Mandataires sociaux

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

clos le 31 décembre 2008

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

DIRIGEANTS

Monsieur Alain Chaussard

Né le 22 juin 1948 (60 ans)

AFFINE (SA), Directeur général délégué, représentant permanent de Mab-Finances, Vice-Président, Administrateur,

AFFIPARIS (SA), Président-Directeur général,

AFFINE DÉVELOPPEMENT II (SAS), Représentant Affine, Président,

ARCA VILLE D'ÉTÉ (antérieurement CAPUCINES II) (SCI), Représentant Affine, Gérant depuis le 10 décembre 2008,

BUSINESS FACILITY INTERNATIONAL (SAS), Représentant Affine, Président,

CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), Membre du Comité de direction,

CONCERTO DÉVELOPPEMENT (SAS), Président jusqu'au 4 novembre 2008, membre du Comité de direction,

COUR DES CAPUCINES (SA), Président-Directeur général,

MAB-FINANCES (SAS), Directeur général adjoint,

PROMAFFINE (SAS), Membre du Comité de direction,

ST-ETIENNE MOLINA (SAS), Représentant Affine, Président,

2/4 BOULEVARD HAUSSMANN (SAS), Représentant Atit, Membre du Comité de direction,

AFFINVESTOR GmbH, Allemagne, Gérant,

BANIMMO (SA), Belgique, Représentant Mab-Finances, Administrateur,

CARDEV (SA), Belgique, Représentant Affine, Président du Conseil d'Administration,

SC HOLDIMMO, Représentant AffiParis, Gérant,

SCI COSMO VALBONNE, Représentant AffiParis, elle-même Représentant Holdimmo, Gérant,

SCI COSMO NANCY, Représentant AffiParis, elle-même Représentant Holdimmo, Gérant,

SCI COSMO NANTES, Représentant AffiParis, elle-même Représentant Holdimmo, Gérant,

SCI COSMO MONTPELLIER, Représentant AffiParis, elle-même Représentant Holdimmo, Gérant,

SCI COSMO TOULOUSE, Représentant AffiParis, elle-même Représentant Holdimmo, Gérant,

SCI COSMO St-Étienne, Représentant AffiParis, elle-même Représentant Holdimmo, Gérant,

SCI COSMO MARSEILLE, Représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, Gérant,

SCI COSMO LILLE, Représentant AffiParis, elle-même Représentant Holdimmo, Gérant,

SCI DU BEFFROI, Représentant AffiParis, elle-même Représentant Holdimmo, Gérant,

SCI DU 28 A 32 PLACE CHARLES DE GAULLE, Représentant AffiParis, elle-même Représentant Holdimmo, Gérant,

GOUSSINVEST (SCI), Représentant AffiParis, elle-même Représentant Holdimmo, Gérant

GOUSSIMO I (SCI), Représentant AffiParis, elle-même Représentant Holdimmo, Gérant,

SCI NUMÉRO 1, Gérant,

SCI NUMÉRO 2, Gérant,

SARL COSMO, Gérant,

SCI 36, Gérant,

PM MURS (SCI), Gérant,

AFFINE BUILDING CONSTRUCTION & DESIGN (Abcd - SAS), Membre du Comité de direction jusqu'au 28 février 2008.

Monsieur Nicolas Cheminais

Né le 31 juillet 1957 (51 ans)

Mandats groupe Affine

AFFIPARIS (SA), Administrateur, comptes 2012, Directeur général délégué, comptes 2011,

COUR DES CAPUCINES (SA), Administrateur,

GENNEVILLIERS LES MERCIÈRES (SAS), Président jusqu'au 1^{er} janvier 2008,

NANTES MARIE-GALANTE (SAS), Président jusqu'au 1^{er} janvier 2008,

TARGET REAL ESTATE (SAS), Président,

DORIANVEST (SARL), Gérant,

BERCYMMO (SARL), Gérant,

LES JARDINS DES QUAIS (SNC), Co-Gérant,

BERCY PARKINGS (SCI), Gérant,

SCI BRETIGNY, Gérant,

CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), Membre du Comité de direction,

AFFINVESTOR (GmbH), Allemagne, Gérant.

Mandants hors groupe

EOS INVESTMENT MANAGERS (SARL), Gérant,

SCI PCVI WISSOUS, Gérant,
PCVM (SARL), Gérant.

Autres fonctions (dont fonctions salariées) :
AFFINE (SA), Directeur de l'immobilier.

ADMINISTRATEURS

Madame Maryse Aulagnon

(représentant de Mab Finances,
Administrateur, jusqu'au 22 juillet 2008)
Née le 19 avril 1949 (59 ans)
AFFINE (SA), Président-Directeur général,
BANIMMO (SA), Belgique, Représentant Affine, Président,
AFFIPARIS (SA), Représentant Mab Finances, Administrateur
jusqu'au 22 juillet 2008,
AFFINE DÉVELOPPEMENT I (SAS), Représentant Affine,
Président,
ARCA VILLE D'ÉTÉ (antérieurement CAPUCINES II) (SCI),
Représentant Affine, Gérant jusqu'au 10 décembre 2008,
ATIT (SC), Gérant,
BUSINESS FACILITY INTERNATIONAL (SAS), Membre du
Comité de direction,
CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), Représentant Affine,
Président,
CAPUCINES III (SCI), Représentant Affine, Gérant,
CAPUCINES IV (SCI), Représentant Affine, Gérant depuis le
25 juillet 2008,
CAPUCINES V (SCI), Représentant Affine, Gérant depuis le
25 juillet 2008,
CAPUCINES VI (SCI), Représentant Affine, Gérant depuis le
25 juillet 2008,
CONCERTO DÉVELOPPEMENT (SAS), Membre du Comité
de direction,
COUR DES CAPUCINES (SA), Représentant Mab-Finances,
Administrateur,
LUMIERE (SAS), Représentant Affine, Liquidateur,
MAB-FINANCES (SAS), Président,
NEVERS COLBERT (antérieurement dénommée CAPUCINES I)
(SCI), Représentant Affine, Gérant,
PROMAFFINE (SAS), Membre du Comité de direction,
SIPEC (SAS), Représentant Affine, Président,
TRANSAFFINE (SNC), Gérant,
AFFINVESTOR GmbH, Allemagne, Gérant,
HOLDAFFINE (BV), Pays-Bas, Administrateur,
AFFINE BUILDING CONSTRUCTION & DESIGN (Abcd -
SAS), Membre du Comité de direction jusqu'au 28 février 2008,
WEGALAAN (SAS), Représentant Affine, Président jusqu'au
1^{er} janvier 2009.

Mandats hors groupe Affine :
European Asset Value Fund (EAVF), SICAV, Représentant perma-
nent de Mab-Finances, Administrateur.

Monsieur Cyril Aulagnon

(Représentant de Mab-Finances, Administrateur,
depuis le 22 juillet 2008)
Né le 6 août 1981 (27 ans)
Mandats groupe Affine :
AFFIPARIS (SA), Représentant de Mab-Finances, Administrateur,
depuis le 22 juillet 2008.

Autres fonctions (dont fonctions salariées) :
CONCERTO DÉVELOPPEMENT (SAS), Directeur général
adjoint.

Monsieur Charles de Jerphanion

Né le 17 février 1976 (33 ans)
Mandats groupe Affine :
AFFIPARIS (SA), Administrateur, comptes 2012.
Mandats hors groupe Affine :
IGC Promotion (groupe Casino), Directeur général.
Autres fonctions (dont fonctions salariées) :
AFFINE (SAS), Responsable des Investissements (jusqu'au
1^{er} février 2008).

Monsieur Ariel Lahmi

Né le 10 janvier 1965 (44 ans)
Mandats groupe Affine :
CONCERTO DÉVELOPPEMENT (SAS), Président depuis le
4 novembre 2008 (Directeur général jusqu'à cette date),
AFFINE (SA), Représentant permanent de Holdaffine (BV),
Administrateur, jusqu'au 30 janvier 2009,
AFFIPARIS (SA), Administrateur, comptes 2012,
BANIMMO (SA), Belgique, Administrateur,
CONCERTO DÉVELOPPEMENT IBERICA (SL), Espagne,
Gérant,
CONCERTO BALKANS (SRL), Roumanie, Gérant,
LOTHAIRE DÉVELOPPEMENT (SCI), Représentant Concerto
Développement, Gérant (depuis le 15 mai 2008),
CONCERTO LOGISTIC PARK MER (SCI), Représentant
Concerto Développement, Gérant (depuis le 4 décembre
2008).
Mandats hors groupe Affine :
COURCELLES INVEST (SARL), Gérant,
DAN REAL ESTATE (SCI), Gérant,
JDJ ONE (LLC), USA, Président,
JDJ TWO (SA), Luxembourg, Administrateur délégué,
JDJ 26 (SA), Luxembourg, Président,
JDJ 8 (SA), Luxembourg, Président,
MGP SUN SARL, Luxembourg, Co-Gérant,
SUN LILLE SAS, Président,
FIRST SUN VALENCE SAS, Président,
SECOND SUN VALENCE SAS, Président jusqu'au 7 octobre
2008,
THIRD SUN VALENCE SAS, Président jusqu'au 7 octobre
2008.
Autres fonctions (dont fonctions salariées) :
CONCERTO DÉVELOPPEMENT (SAS), Directeur.

Monsieur Jean-Louis Simon

Né le 12 décembre 1956 (52 ans)
Mandats groupe Affine :
AFFIPARIS (SA), Administrateur, comptes 2011.
Mandats hors groupe Affine :
ANGLES (SAS), Président,
SCI MARLIN, Gérant.
Autres fonctions (dont fonctions salariées) : néant.

Informations relatives à la rémunération et aux avantages de toute nature versés durant l'exercice clos le 31 décembre 2008 à chaque mandataire social par les sociétés du groupe

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

Le montant individuel des jetons de présence est déterminé en fonction du nombre de présence au Conseil d'Administration (les montants indiqués ci-après pour chaque mandataire social correspondent aux jetons de présence versés en 2008 au titre de l'exercice 2007).

Monsieur Alain Chaussard

a) Rémunération totale reçue de la part de la société et des sociétés contrôlées :

Jetons de présence au Conseil AffiParis : 5 834 euros.

Rémunération totale reçue de la société mère (Affine) : cette information figure dans le rapport de gestion d'Affine.

b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société et des sociétés contrôlées : néant.

Avantages de toute nature reçus de la part de la société mère : cette information figure dans le rapport de gestion d'Affine.

Monsieur Nicolas Cheminais

a) Rémunération totale reçue de la part de la société et des sociétés contrôlées :

Jetons de présence au Conseil AffiParis : 5 834 euros.

Rémunération totale reçue de la société mère (Affine) : Monsieur Cheminais reçoit une rémunération au titre de son contrat de travail de Directeur de l'immobilier de la société Affine.

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

Madame Maryse Aulagnon

a) Rémunération totale reçue de la part de la société et des sociétés contrôlées :

Jetons de présence au Conseil AffiParis : 5 834 euros.

Rémunération totale reçue de la société mère (Affine) : cette information figure dans le rapport de gestion d'Affine.

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

Monsieur Cyril Aulagnon

a) Rémunération totale reçue de la part de la société et des sociétés contrôlées : néant.

Rémunération reçue de la société Concerto Développement (filiale de la société Affine) : Monsieur Aulagnon a reçu une

rémunération au titre de son contrat de travail de Directeur général adjoint de la société Concerto Développement.

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

Monsieur Charles de Jerphanion

a) Rémunération totale reçue de la part de la société et des sociétés contrôlées :

Jetons de présence au Conseil AffiParis : 3 889 euros.

Rémunération totale reçue de la société mère (Affine) : Monsieur de Jerphanion a reçu une rémunération au titre de son contrat de travail de Responsable des Investissements de la société Affine jusqu'au 1er février 2008.

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

Monsieur Ariel Lahmi

a) Rémunération totale reçue de la part de la société et des sociétés contrôlées :

Jetons de présence au Conseil AffiParis : 1 945 euros.

Rémunération reçue de la société mère : cette information figure dans le rapport de gestion d'Affine.

b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société et des sociétés contrôlées : néant.

Avantages de toute nature reçus de la part de la société mère : cette information figure dans le rapport de gestion d'Affine.

Monsieur Jean-Louis Simon

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

Jetons de présence au Conseil AffiParis : 5 834 euros.

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

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

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société a reçu les déclarations suivantes relatives aux opérations réalisées sur les titres AffiParis par les dirigeants, les personnes assimilées et leurs proches, conformément à l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier :

Personne liée à	Déclarant	Date des opérations	Nature des opérations	Prix unitaire	Montant des opérations
Alain Chaussard	Affine	14 janvier 2008	Acquisition	14,77 €	7 385 €
Alain Chaussard	Affine	18 janvier 2008	Acquisition	14 €	4 200 €

Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier annuel

(Article L.451-1-2 du Code monétaire et financier)







Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant en pages 1 à 16, ainsi qu'aux pages 75, 81 à 83, 89 à 92, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Alain Chaussard
Président-Directeur général

Nicolas Cheminais
Directeur général délégué

Direction de la Communication Financière
Antoine Pierre de Grammont
Tél. : +33 (0)1 44 90 43 53
E-mail : antoine-pierre.de-grammont@affine.fr

Crédit photo : S. Lavoué (page 3)

	<p>Ce logo certifie que l'origine des fibres utilisées pour la fabrication de ce papier résulte d'une économie forestière intégrée et durable où les politiques en matière d'abattage et de replantage sont respectées. This mark aims to certify the origin of papermaking fibres from integrated and sustainable forestry operations where controlled felling and replanting policies are enacted.</p>		
	<p>Le logo <i>Selected Secondary Fibers</i> certifie l'utilisation de fibres (secondaires) recyclées issues de matières premières sélectionnées garantissant des matériaux bruts de haute qualité, exempts d'impuretés et mécaniquement robustes. The <i>Selected Secondary Fibers</i> mark certifies the use of recycled (secondary) pulp fibres originating from selected materials to ensure high quality raw materials which are free of impurities and mechanically sound.</p>		





Société anonyme au capital de 15 011 640 Euros
Siège social : 4 square Edouard VII, 75009 PARIS
Tél. : 01 44 90 43 00
Télécopieur : 01 44 90 01 48
E - mail : info@affiparis.fr
RCS Paris B379 219 405
TVA Intracommunautaire FR32379219405

Public listed company with capital of €15,011,640
Head office:
4 square Edouard VII, 75009 PARIS - FRANCE
Tel.: +33 1 44 90 43 00
Fax: +33 1 44 90 01 48
E-mail: info@affiparis.fr
Paris Trade and Companies
Register B379 219 405
EU VAT number FR32379219405

