



GROUPE AFFINE

2008

RAPPORT DE GESTION - MANAGEMENT REPORT  
1<sup>ère</sup> partie : Rapport d'activité - First part : Business review



# GROUPE AFFINE

**Affine est une SIIC  
cotée sur  
Euronext Paris.**



**Notre métier :  
l'immobilier  
d'entreprise**



## **Patrimoine locatif :**

**Surface :  
843 000 m<sup>2</sup>**

**Nombre  
d'immeubles :  
125**

**Valeur  
patrimoniale :  
€ 1,1 Milliard**



# Sommaire

## Table of contents

Évolution du groupe	2	Changes in Group structure
Structure du groupe	3	Structure of the Group
Chiffres clés	4	Key figures
Faits marquants	5	Key events
Gouvernement d'entreprise	6	Corporate governance
La parole aux dirigeants	7	Message from the management
<b>LE GROUPE</b>		<b>THE GROUP</b>
Résultats consolidés	9	Consolidated profit and loss
Cash-flow consolidé	11	Consolidated cash-flow
Les immeubles	12	Buildings
Financement	15	Financing
Actif net réévalué	20	Net asset value
Perspectives	20	Outlook
<b>LES SOCIÉTÉS</b>		<b>THE COMPANIES</b>
Affine	21	Affine
Banimmo	28	Banimmo
AffiParis	32	AffiParis
Concerto Développement	34	Concerto Développement
Promaffine	35	Promaffine
BFI	37	BFI
Affine en bourse	38	Affine shares
Données sociales et environnementales	43	Social and environmental information
Comptes consolidés	45	Consolidated statements
Résolutions proposées à l'Assemblée Générale	48	Resolutions presented to the Annual General Meeting
Patrimoine locatif	63	Rental properties portfolio

# Évolution du groupe

## Changes in Group Structure

La structure du groupe a peu évolué durant l'exercice 2008, à l'exception de deux opérations de cession auxquelles a procédé Affine dans le cadre de son recentrage sur les activités les plus proches de son statut de foncière :

- en février, elle a cédé à AtriA Capital Partenaires sa participation majoritaire dans Affine building construction and design (Abcd), en accord avec les dirigeants de celle-ci qui conservent leur participation antérieure,
- en avril, elle a vendu la participation de 10,2 % qu'elle détenait dans la SICAFI belge Montea, répartie entre Banimmo (à hauteur de 47,9 %) et le Holding Communal (à hauteur de 52,1 %) qui a ainsi accru sa participation dans la SICAFI. Banimmo (dont Affine détient 50,0 %) était déjà actionnaire de Montea à hauteur de 15,1 %,
- en juin, Banimmo a cédé sa participation de 32,50 % dans Devimmo,
- en décembre, Banimmo a cédé sa participation de 100 % dans Gérard Champs Invest.

Banimmo a également acquis en juillet 100 % des titres M.F.S.B. et 25 % supplémentaires de Schoonmers Bergten.

Par ailleurs, huit sociétés ont été créées et une participation dans une société acquise (toutes destinées à accueillir un ou des immeubles) et six ont fait l'objet d'une TUP ou d'une radiation.

There was limited change to the Group's structure in 2008, with the exception of two sales transactions that Affine carried out as part of its policy of refocusing on activities that are most closely related to its status as a property company:

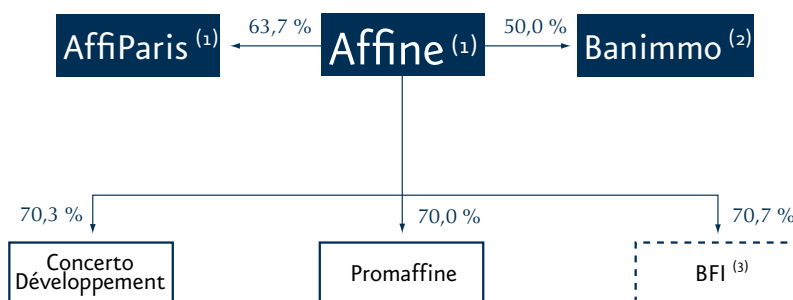
- in February, it sold to AtriA Capital Partenaires its majority stake in Affine building construction and design (Abcd), in agreement with the latter's managers, who retain their prior investments,
- in April, it sold its 10.2% stake in the Belgian SICAFI Montea, divided between Banimmo (at 47.9%) and Holding Communal (at 52.1%), which thus increased Banimmo's investment in the SICAFI. Banimmo (of which Affine owns 50.0%) was already a Montea shareholder, with a 15.1% stake,
- in June, Banimmo sold its 32.50% equity stake in Devimmo,
- in December, Banimmo sold its 100% equity stake in Gérard Champs Invest.

In July, Banimmo also acquired 100% of the shares of M.F.S.B. and 25% additional shares of Schoonmers Bergten.

In addition, eight companies were created and one investment in a company was made (all these companies are deemed to hold one or more buildings); six companies were removed by universal asset transfer and one by a write-off.

# Structure du groupe

## Structure of the Group



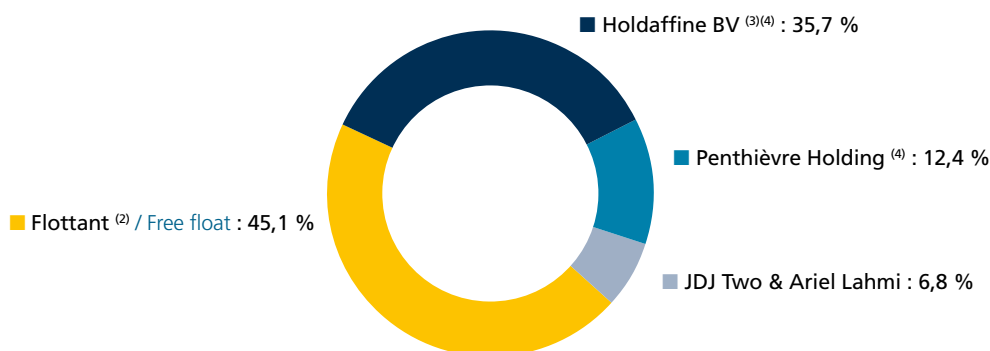
(1) Société cotée sur Euronext Paris. / Company listed on Euronext Paris.

(2) Société cotée sur Euronext Bruxelles et Paris. / Company listed on Euronext Brussels and Paris.

(3) Société destinée à sortir du périmètre. / Company to be removed from scope of consolidation.

# Répartition du capital (1)

## Breakdown of ownership (1)



(1) Répartition des droits de vote :  
Breakdown of voting rights:

- Holdaffine : 51,3 %
- Penthièvre Holding : 8,9 %
- JDJ Two & Ariel Lahmi : 5,7 %
- Flottant / Free float : 34,1 %

(2) Dont AXA Investment Managers détenait 6,1 % du capital (7,6 % des droits de vote) .  
Of which AXA Investment Managers owns 6.1% of the capital (7.6% of the voting rights).

(3) Holdaffine est une société holding non cotée dont la seule activité est la détention du contrôle d'Affine. Elle ne détient pas de participations dans d'autres sociétés et n'a aucune dette. Son actionnariat au 31 décembre 2008 se répartit comme suit :

- 85,8 % : dirigeants d'Affine : Maryse Aulagnon (à travers MAB Finances) et Alain Chaussard,
- 10,6 % : K3 Europe – fonds privé américain,
- 3,6 % : divers.

Holdaffine is an unlisted holding company whose sole activity is holding a controlling interest in Affine. It does not have investments in other companies or any debt. As of December 31, 2008, its ownership was broken down as follows:

- 85.8%: directors of Affine: Maryse Aulagnon (through MAB Finances) and Alain Chaussard,
- 10.6%: K3 Europe – American private equity fund,
- 3.6%: other.

(4) Sociétés ayant déclaré une action de concert (décision AMF 208C1181).

Companies that declared themselves to be acting in concert (AMF Decision 208C1181).

# Chiffres clés (en M€)

## Key figures (in € millions)

Comptes consolidés	2007 <sup>(1)</sup> retraité / restated *	2008	Consolidated statements
<b>Chiffre d'affaires HT <sup>(1)</sup></b>	138	135	<b>Revenues ex VAT<sup>(1)</sup></b>
<b>Investissements</b> <b>dont :</b>	164	194	<b>Investments</b> <b>of which:</b>
Croissance externe	34	-	Acquisition
Immeubles de placement <sup>(2)</sup>	89	182	Investment properties <sup>(2)</sup>
Location-financement	9	-	Lease finance
Titres de participation <sup>(3)</sup>	33	12	Equity investments <sup>(3)</sup>
<b>Total de bilan</b> <b>dont :</b>	<b>1 359</b>	<b>1 393</b>	<b>Total Balance sheet</b> <b>of which:</b>
Immeubles de placement <sup>(4)</sup>	967	1 106	Investment properties <sup>(4)</sup>
Location-financement	109	88	Lease finance
Participations	86	62	Equity investments
<b>Fonds propres (avant affectation)</b> Dettes financières nettes	<b>566</b> 569	<b>475</b> 755	<b>Shareholders' equity (before allocation)<sup>(7)</sup></b> Net financial debt
<b>Résultat courant</b> <b>Résultat net comptable</b>	<b>11,5</b> <b>91,6</b>	<b>9,7</b> <b>(37,3)</b>	<b>Operating income</b> <b>Net profit</b>
<b>Valeur d'expertise du patrimoine locatif</b> Droits inclus	996	1 141	<b>Appraised value of rental properties</b> Including transfer taxes
<b>Actif net réévalué (hors droits) <sup>(5)</sup></b>	<b>360</b>	<b>281</b>	<b>Net asset value (excluding transfer taxes)<sup>(5)</sup></b>

\* Après retraitement de BFI en « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession ». / After restatement of BFI in "After-tax profit from business that have been discontinued or are being sold".

Comptes individuels	2007	2008	Company statements
Nombre d'actions	8 108 595	8 113 566 <sup>(6)</sup>	Number of shares
Fonds propres (avant affectation) <sup>(7)</sup>	283,1	283,4	Shareholders' equity (before allocation) <sup>(7)</sup>
Résultat net	16,8	12,6	Net profit
Dividende soit par action	13,4 1,65 €	8,1 1,00 €	Dividend per share

(1) Y compris marge sur opérations de développement. / Including margin on development operations.

(2) Au coût historique, en pleine propriété ou financés en crédit-bail. / At historic cost, in full ownership or lease financed.

(3) Au coût historique. / At historic cost.

(4) Y compris encours et créances rattachées et immeubles destinés à être cédés. / Including assets under construction and related receivables and buildings to be sold.

(5) Après neutralisation des ORA et des TSDI. / After neutralisation of mandatory convertible bonds (ORA) and perpetual subordinated loan notes (TSDI).

(6) Après augmentation du nombre d'actions suite au paiement d'une partie du dividende 2008 en actions. / After the increase in number of shares following payment of part of the 2008 dividend in shares.

(7) Y compris Obligations Remboursables en Actions (ORA) et Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI). / Including ORA and TSDI.

# Faits marquants

## Key events

Mulhouse (68)



### Février

Cession d'Abcd à Atria Capital Partenaires.

### February

Sale of Abcd to Atria Capital Partenaires

### Avril

Acquisition de 6 niveaux de bureaux (7 500 m<sup>2</sup>), dans la Tour Lilleurope, au cœur d'Euralille (59), au-dessus de la gare TGV/Eurostar.

### April

Acquisition of 6 floors of offices (7,500 sqm), in the Tour Lilleurope, in the centre of Euralille (59), above the TGV/Eurostar station.

Acquisition d'un ensemble immobilier de 5 200 m<sup>2</sup>, à usage d'activités et de bureaux à Mulhouse (68).

Acquisition of a 5,200 sqm building complex in Mulhouse (68) for business activities and offices.

### Mai

Cession de la Tour Bercy par Affine à AffiParis. Cet immeuble de grande hauteur loué à la SNCF est situé à proximité immédiate de la Gare de Lyon et offre une surface totale de 7 800 m<sup>2</sup>.

### May

Sale of the Tour Bercy by Affine to AffiParis. This skyscraper rented to SNCF is adjacent to the Gare de Lyon and has a total surface area of 7,800 sqm.

### Juin

Reclassement au sein de l'actionnariat d'Affine : Penthivère Holding détient en direct 12,4 % du capital d'Affine (et 8,4 % des droits de vote) et Holdaffine 41,4 % (56,4 % en droits de vote), les deux sociétés agissant de concert.

### June

Realignment of Affine's shareholders: Penthivère Holding owns 12.4% of Affine's capital directly (and 8.4% of voting rights) and Holdaffine 41.4% (56.4% of voting rights), with the two companies acting in concert.

### Septembre

Acquisition en VEFA d'un ensemble commercial composé de deux galeries commerciales (4 800 m<sup>2</sup>), de bureaux et de parkings dans le centre-ville de Nevers (58).

### September

Acquisition in a state of future completion of a business complex consisting of two shopping malls (4,800 sqm), offices and parking spaces in the city centre of Nevers (58).

### Novembre

Cession d'un ensemble immobilier de bureaux de 5 800 m<sup>2</sup> à Croissy-Beaubourg (77), zone de Paris Est.

### November

Sale of a 5,800 sqm office building complex in Croissy-Beaubourg (77), in the Paris Est zone.

### Décembre

Cession de deux immeubles de bureaux de 4 500 m<sup>2</sup>, à Chatou (78), situés dans le parc d'affaires « Espace Lumière ».

### December

Sale of two office buildings measuring 4,500 sqm in Chatou (78), located in the "Espace Lumière" business park.



# Gouvernement d'entreprise

## Corporate Governance

Conseil d'Administration au 4 mars 2009 / Board of Directors at March 4, 2009

### Administrateurs / Directors

Maryse Aulagnon	<b>Président</b> Chairman
Alain Chaussard	<b>Représentant permanent de MAB-Finances, Vice-Président</b> Permanent representative of MAB-Finances, Vice-Président
Arnaud de Bresson	<b>Délégué général de Paris-Europlace</b> Managing Director of Paris-Europlace
André Frappier	<b>Censeur auprès des Caisses d'Épargne</b> Censor with Caisses d'Épargne
Michel Garbolino	Trustee Fondation Stern
Burkhard Leffers	<b>Membre du Conseil d'Administration de la Chambre Franco-Allemande de Commerce et d'Industrie,</b> Member of the Board of Directors of the Franco-German Chamber of Commerce and Industry
Paul Mentré	<b>Inspecteur général des Finances</b> General Inspector of Finance
Jacques de Peretti	<b>Directeur général de Exa France Holding</b> Chief Executive Officer of Exa France Holding
Philippe Tannenbaum	<b>Directeur de recherche, Eurohypo AG, London Branch</b> Director of Research, Eurohypo AG, London Branch
François Tantot	<b>Ancien Directeur général d'Aareal Bank France</b> Former Chief Executive Officer of Aareal Bank France

### Censeurs / Censors

Jean-Louis Charon	<b>Président de City Star Private Equity</b> Chairman of City Star Private Equity
Bertrand de Feydeau	<b>Directeur général des Affaires Economiques de l'Association Diocésaine de Paris</b> General Manager of Economic Affairs of the Association <i>Diocésaine de Paris</i>
Michael Kasser	K3 Europe

### Direction générale / Management

Maryse Aulagnon	<b>Président-Directeur général</b> Chief Executive Officer
Alain Chaussard	<b>Directeur général délégué</b> Deputy Chief Executive Officer



# La parole aux dirigeants

## Message from the management



### 2008, l'année où le monde a changé

Le monde a changé en 2008, mais le nouveau monde ne se dessine pas encore. Dans cette période de tempête, le rôle des dirigeants est d'abord de raffermir le socle sur lequel repose la société et de tenter d'anticiper les évolutions ; c'est ce qui a guidé la définition des priorités pour 2009... tant il est vrai que l'adversité révèle les véritables forces et faiblesses des sociétés.

Notre stratégie depuis l'année 2008 est guidée par quelques principes simples :

- adapter les axes de notre développement : les investissements ont été ralentis et sont encore plus sélectifs, en même temps que sont renforcés les travaux d'amélioration du patrimoine existant. Par ailleurs, le recentrage du groupe sur l'activité foncière conduit à céder les activités qui ne sont pas au cœur du métier ;

### 2008, the Year when the World changed

The world changed in 2008, but the new world is not defined yet. During this stormy period, the role of leaders is first and foremost to reinforce the foundation on which companies rest and try to prepare for further developments. This is what has guided us in defining our priorities for 2009, as adversity reveals the real strengths and weaknesses of companies.

Since 2008, our strategy has been guided by a few simple principles:

- adapting the focus of our development: investment has slowed down and even more selective, while measures to improve the existing asset base have been strengthened. Also, refocusing the group on property activities has led us to dispose of activities that are not a core part of our business;

- établir de nouvelles priorités : vigilance dans le suivi de la trésorerie, sécurisation de la dette, attention particulière portée aux locataires en place et aux préoccupations qu'ils ont eux-mêmes en période de crise, meilleure maîtrise des coûts, recherche d'une rentabilité accrue des fonds propres ;
- communiquer activement auprès des actionnaires, analystes, banquiers et investisseurs potentiels, sur cette stratégie, sa pertinence quant à la pérennité du résultat opérationnel et notre santé financière.
- setting new priorities: close monitoring of cash, securement of debts, special attention paid to existing tenants and their own concerns during this crisis, accrued control of costs, seeking to make total equity more profitable;
- actively communicating with shareholders, analysts, bankers and potential investors on this strategy and its relevance to operating income and our financial vigour over the long term.

Pour autant, Affine n'a pas été épargnée par la crise : en particulier, dans un marché pratiquement gelé depuis l'été, les cessions ont connu un net ralentissement, et le groupe a enregistré un montant de plus-values en retrait important par rapport à l'an dernier. Néanmoins, la santé financière de la société permet d'assurer à ses actionnaires un dividende qui s'inscrit dans les perspectives annoncées.

Le cours de bourse a été très malmené : certes comme les autres valeurs immobilières et financières, mais aussi parce que certains fonds actionnaires se sont trouvés contraints de vendre dans l'urgence au-delà des capacités de liquidité du titre pour faire face à des retraits de leurs propres investisseurs. Avec le retour – un jour – de la confiance, il nous semble que le marché devrait reconnaître qu'en dépit des difficultés, la valeur économique de la société est préservée.

2009 ne verra pas nécessairement la fin de la crise, mais Affine aborde cette année de transition bien armée et avec détermination, en état de marche pour tirer le meilleur parti possible du nouveau monde économique et immobilier qui se profile.

For all that, Affine was not spared by the crisis: more specifically, in a market that has been virtually frozen since the summer, sales have clearly slowed down, and the group has indicated a significant decrease in capital gains compared with last year. Nevertheless, the company's financial strength makes it possible to guarantee its shareholders dividends in accordance with forecasts.

Stock prices have taken a beating, as have other real estate and financial stocks, but also because certain funds found themselves obliged to sell urgently beyond the liquidity of the security when faced with massive withdrawals from customers. When – eventually – investor trust returns, we believe that the market will recognise that despite our difficulties, the economic soundness of the company has been preserved.

The crisis may not necessarily end in 2009, but in this year of transition, Affine is well equipped, determined and ready to make the best of the new economic and real estate world as it emerges.

Maryse Aulagnon  
Président-Directeur général  
Chairman and  
Chief Executive Officer

Alain Chaussard  
Vice-Président Directeur général  
Vice-Chairman and  
Deputy Chief Executive Officer



Saint-Germain en Laye (78)

# LE GROUPE

## THE GROUPE

## Résultats consolidés

### Consolidated profit and loss

*NB : Les comptes commentés dans ce rapport et présentés sont établis en normes IFRS en comptabilité commerciale et non bancaire comme les années précédentes. Afin de permettre une comparaison de l'évolution des résultats, les comptes 2007 ont également été retraités en comptabilité commerciale. Les comptes en comptabilité bancaire certifiés sont fournis dans le rapport financier.*

*NB: The statements referred to and presented in this report have been prepared in accordance with IFRS standards for corporate instead of banking financial statements, as had been the case in prior years. To facilitate a comparison of the change in results, the 2007 statements have also been restated in corporate accounting terms. Statements based on certified accounting rules for banks are provided in the financial report.*

Résultat consolidé (M€) <sup>(1)</sup>	2007 retraité / restated <sup>(6)</sup>	2008 <sup>(5) (6)</sup>	Consolidated profit and loss (€ millions) <sup>(1)</sup>
<b>Marge opérationnelle <sup>(2)</sup></b>	<b>81,1</b>	<b>77,0</b>	<b>Operating margin<sup>(2)</sup></b>
Résultat financier <sup>(3)</sup>	(29,1)	(35,5)	Financial income <sup>(3)</sup>
Charges d'exploitation et divers	(36,3)	(30,4)	Operating expenses and miscellaneous
Impôts sur les sociétés	(4,2)	(1,3)	Corporate income tax
<b>Résultat courant</b>	<b>11,5</b>	<b>9,7</b>	<b>Current profit</b>
Plus-values nettes de cession	28,9	7,0	Net capital gains on property sales
<b>Résultat courant après cession</b>	<b>40,4</b>	<b>16,7</b>	<b>Current profit after property sales</b>
Variation de juste valeur des immeubles	27,6	(46,9)	Change in fair value of properties
Variation de juste valeur des instruments financiers	1,8	(12,6)	Change in fair value of financial instruments
Profit de dilution	12,5	-	Dilution profit
Divers <sup>(4)</sup>	1,0	0,1	Miscellaneous <sup>(4)</sup>
Impôts différés net d'Exit Tax	8,3	5,4	Deferred tax net of Exit Tax
<b>Résultat net comptable</b>	<b>91,6</b>	<b>(37,3)</b>	<b>Net income profit</b>
Dont part du groupe	78,2	(37,5)	Of which Group share

(1) Sur la base des comptes IFRS en présentation commerciale. / Based on IFRS accounting standards for corporations.

(2) Hors variation de juste valeur. / Excluding change in fair value.

(3) Hors profit de dilution et variation de juste valeur. / Excluding profit from dilution and change in fair value.

(4) Quote-part de sociétés mises en équivalence, variation des écarts d'acquisition, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession. / Share in companies consolidated using the equity method, change in goodwill, net profit from activities that have been discontinued or are being sold.

(5) Le résultat d'Abcd a été pris en compte jusqu'à sa date de sortie du périmètre, soit à hauteur de 0,17 M€. / The profit of Abcd has been included until the day it was removed from the scope of consolidation, and totalled €0.17m.

(6) Afin de mieux refléter les composantes du résultat et de son évolution, la contribution de BFI est prise en compte poste par poste, alors que dans les comptes 2008 publiés dans le rapport financier, elle n'apparaît que sous la rubrique « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession ». To more clearly reflect the components of the profit and its changes, the contribution of BFI has been accounted for entry by entry, while in the 2008 statements published in the financial report, it simply appears under the heading "After-tax profit from businesses that have been discontinued or are being sold".



Alma Court (Belgique)

Compte tenu de la cession d'Abcd fin février 2008, la baisse apparente de la **marge opérationnelle** de 4,1 M€ est constituée pour - 6,1 M€ des effets de la fin de la contribution d'Abcd à compter de mars 2008, et d'un accroissement de 2,1 M€ de la marge dégagée par les autres sociétés du groupe, qui s'explique elle-même par :

- une progression de 11,4 % de la marge dégagée par les immeubles de placement (63,5 M€), résultat d'une progression de 15,8 % des loyers,
- la poursuite de l'érosion de la marge de l'activité de crédit-bail (5,9 M€ contre 7,8 M€ en 2007),
- une baisse importante de la marge dégagée par les opérations de développement immobilier (2,2 M€ en 2008 contre 10,5 M€ en 2007),
- une hausse de 21,5 % de la marge dégagée par les centres d'affaires, qui atteint 4,1 M€.

Le **résultat courant** reflète en outre :

- un alourdissement des frais financiers qui se sont élevés à 35,5 M€ contre 29,1 M€ en 2007, en raison de l'augmentation de la dette et de la hausse des taux d'intérêt à court terme en 2008,
- une baisse significative des charges d'exploitation qui, hors Abcd, diminuent de 31,8 M€ à 29,5 M€ (- 7,3 %), en raison pour l'essentiel d'une baisse des honoraires et des dotations aux amortissements et provisions.

En 2008, le résultat courant atteint ainsi 9,7 M€ (Abcd incluse) et 9,8 M€ (Abcd exclue), contre 11,5 M€ (Abcd incluse) et 9,4 M€ (Abcd exclue) en 2007, **soit une progression à périmètre constant de 3,4 %** (hors Abcd).

Recognizing the sale of Abcd at the end of February 2008, the apparent €4.1m decline in **the operating margin** consists of -€6.1m from the effects of the end of the contribution of Abcd in March 2008 and a €2.1m increase in the margin generated by other Group companies, which is itself attributable to:

- an 11.4% increase in the operating margin from Investment properties (€63.5m), the result of a 15.8% rise in rental payments,
- the continuing decline in the operating margin from leasing activities (€5.9m versus €7.8m in 2007),
- a significant drop in the operating margin from real estate development (€2.2m in 2008 versus €10.5m in 2007),
- a 21.5% increase in the operating margin from business centres, which rose to €4.1m.

**Operating profit** also reflects:

- higher financial costs that rose to €35.5m versus €29.1m in 2007, due to the higher level of debt and the increase in short-term interest rates in 2008,
- a significant drop in operating expenses, which, excluding Abcd, fell from €31.8m to €29.5m (-7.3%), primarily due to a decline in fees and allocations to depreciation and provisions.

In 2008, operating profit thus totalled €9.7m (Abcd included) and €9.8m (Abcd excluded), versus €11.5m (Abcd included) and €9.4m (Abcd excluded) in 2007, **an increase of 3.4%** (Abcd excluded) **on a like-for-like basis**.

Compte tenu du faible volume de cession d'immeubles (31,7 M€), les plus-values de cession sont en net retrait : 7,0 M€ contre 28,8 M€ en 2007. Pour 2008, le **résultat courant après cessions** du groupe atteint donc 16,7 M€, contre 40,4 M€ en 2007.

Le **résultat net comptable** tient compte par ailleurs d'un certain nombre d'écritures comptables, dont notamment une variation négative de juste valeur des immeubles de placement de 46,9 M€ et de celle des instruments financiers de 12,6 M€. Il s'établit en conséquence à - 37,3 M€, alors que le résultat net comptable de 2007 avait atteint 91,6 M€, par suite notamment d'une variation positive de la juste valeur des immeubles de 27,6 M€ et de deux profits exceptionnels : un profit de dilution de 12,3 M€ lors de l'OPV de Banimmo et un produit d'impôts différés net d'Exit Tax de 8,3 M€ résultant pour l'essentiel de l'adoption par AffiParis du statut de SIIC.

Due to the low volume of building disposals (€31.7m), capital gains were down sharply: €7.0m versus €28.8m in 2007. In 2008, the Group's **operating profit after disposals** was thus €16.7m versus €40.4m in 2007.

The **reported net profit** also takes into account a number of accounting entries, particularly a negative adjustment to the fair value of rental buildings of €46.9m and to financial instruments of €12.6m. There was therefore a reported net loss of -€37.3m, while in 2007 there was a net profit of €91.6m, resulting primarily from a €27.6m positive adjustment to the fair value of buildings and two instances of extraordinary income: a €12.3m dilution profit from the IPO of Banimmo and €8.3m in income from deferred taxes net of Exit Tax, primarily due to AffiParis's adoption of SIIC status.



Diamond Building (Belgique)

## Cash-flow consolidé

### Consolidated cash flow

Flux de trésorerie (M€)	2007	2008	Cash Flow (€ millions)
Capacité d'autofinancement (hors coût de l'endettement et impôt)	56,7	50,0	Cash flow (excluding cost of debt and taxes)
Variation du BFR	(10,8)	(1,3)	Change in working capital requirement (WCR)
Impôt	(10,4)	(3,6)	Taxes
Divers (branche d'activité destinée à être cédée)		2,7	Other (business held for sale)
<b>Cash-flow opérationnel</b>	<b>35,5</b>	<b>47,7</b>	<b>Operating cash flow</b>
Cash-flow d'investissement	(28,9)	(171,1)	Investment cash flow
Cash-flow de financement	24,2	101,9	Financing cash flow
Variation de trésorerie	30,8	(21,5)	Change in cash position





Saint-Cloud (92)

L'activité opérationnelle a dégagé un cash-flow positif de 47,7 M€ au cours de 2008, contre 35,5 M€ en 2007. Cette augmentation provient du fait que la baisse de la capacité d'autofinancement liée à celle de la marge opérationnelle a été plus que compensée :

- une baisse de 6,8 M€ de l'impôt payé au cours de la période,
- une quasi-stabilité du BFR, résultant d'une forte baisse des créances clients chez Concerto Développement (et à un degré moindre chez Affine), compensée par une baisse du poste fournisseurs et une augmentation des stocks (chez Concerto Développement).

La poursuite de l'effort d'investissement au premier semestre de l'année a entraîné un cash-flow négatif de 171,1 M€ (contre 28,9 M€ en 2007).

Le solde net des opérations de financement, y compris les dividendes versés (23,0 M€), dégage un cash-flow positif de 101,9 M€ (contre 24,2 M€ en 2007).

La trésorerie a en conséquence sensiblement diminué au cours de l'année (- 21,5 M€) mais reste à un niveau confortable de 21,2 M€ au 31 décembre 2008 (hors lignes de crédit).

Operations generated a positive cash flow of €47.7m in 2008, versus €35.5m in 2007. This increase was attributable to the fact that the decrease in cash flow related to the operating margin was more than offset by:

- a €6.8m drop in taxes paid during the period,
- fairly stable WCR, due to a sharp drop in customer receivables at Concerto Développement (a smaller decline occurred at Affine), offset by a decline in supplier payables and an increase in inventory (at Concerto Développement).

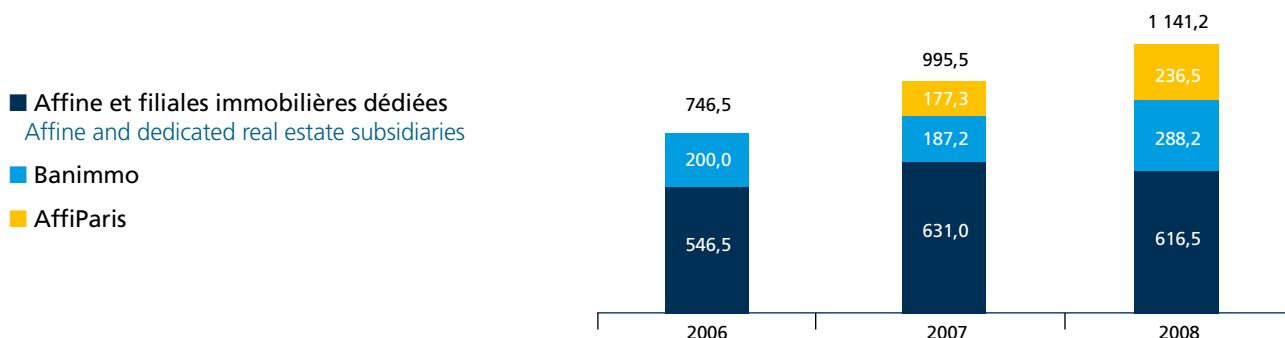
The continuing investment flow carried out during the first half of the year resulted in negative cash flow of €171.1m (versus €28.9m in 2007).

The net balance of financial operations, including dividends paid of €23.0m, resulted in a positive cash flow of €101.9m (versus €24.2m in 2007).

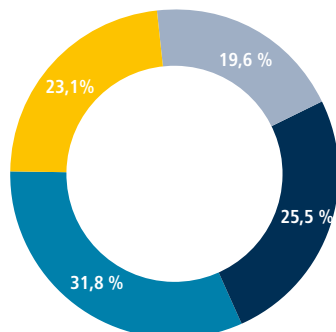
The cash level thus fell significantly during the year (-€21.5m) but remains at a comfortable level of €21.2m at December 31, 2008 (excluding lines of credit).

## Les immeubles Building

Valeur d'expertise, droits inclus (en M€) au 31 Décembre 2008  
Appraised value, transfer tax included (in € millions) at December 31, 2008

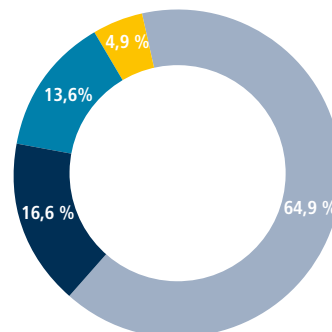


## Répartition géographique en valeur Breakdown of value by region



- Paris
- Région parisienne hors Paris / Paris region excl. Paris
- Autres régions en France / Other regions in France
- Zone euro hors France / Euro zone excl. France

## Répartition en valeur par nature d'actif Breakdown of value by type of asset



- Bureaux / Offices
- Entrepôts / Warehouses
- Surfaces commerciales / Shopping centres
- Autres / Others

Le groupe a procédé à la valorisation de son patrimoine locatif à fin 2008 par de nouvelles expertises externes pour 85 % de sa valeur et par mise à jour interne pour les autres actifs. La valeur des 125 immeubles s'établit à 1 141 M€, contre 996 M€ à fin 2007 droits inclus.

At the end of 2008, the Group valued its rental properties portfolio using outside experts for 85% of its value and using an internal appraisal for the remaining assets. The value of the 125 buildings totalled €1,141m, versus €996m at year-end 2007, transfer taxes included.

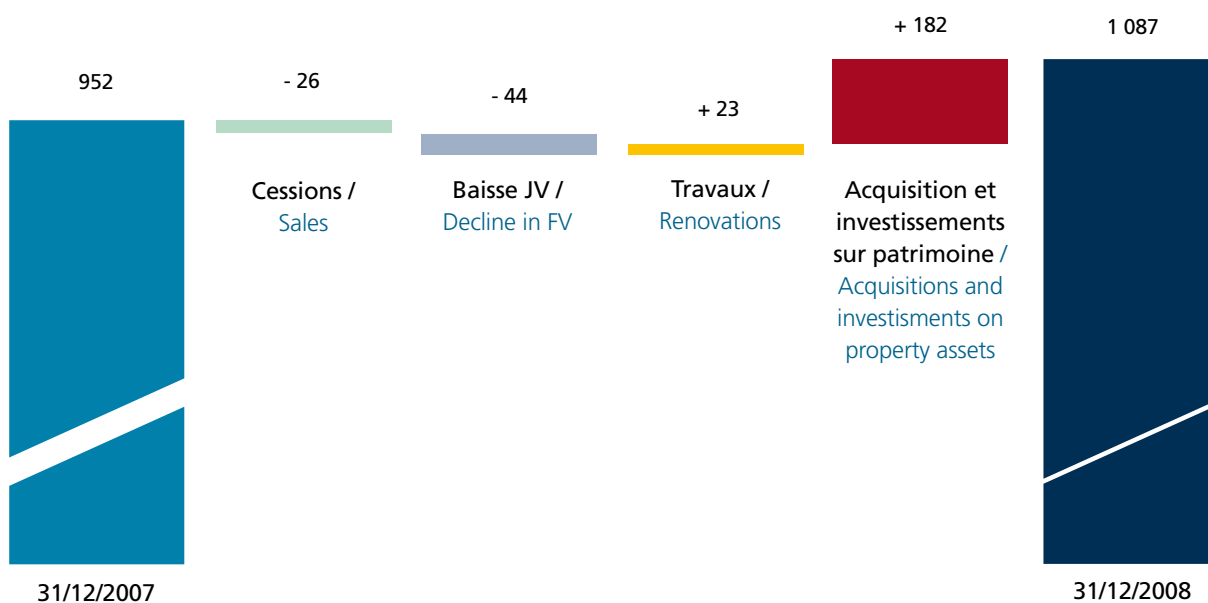
La juste valeur du patrimoine augmente de 952 M€ à 1 087 M€. Cette variation résulte :

The fair value of properties increases from €952m to €1,087m. This variation resulted from:

- d'un montant de 182 M€ d'investissements (contre 89 M€ en 2007), réparti à hauteur de 32 % pour Affine, 53 % pour Banimmo et 15 % pour AffiParis (hors cession interne de la Tour Bercy),
- de cessions à hauteur de 26 M€,
- de 23 M€ de travaux de valorisation des immeubles,
- d'une baisse de 44 M€ de la juste valeur.
- investments totalling €182m (versus €89m in 2007), broken down as follows: 32% for Affine, 53% for Banimmo and 15% for AffiParis (excluding the internal sale of *Tour Bercy*),
- sales of €26m,
- €23m in building renovation work,
- a €44m decline in fair value.



## Variation de la valeur des immeubles (hors droits) (en M€) Change in building valuations (excluding transfer taxes) (in € millions)



La juste valeur du portefeuille à périmètre constant a diminué pour sa part de 4,6 % résultant :

- d'une baisse de 13,3 % par suite d'un accroissement des taux de capitalisation retenus pour les expertises,
- d'une hausse de 8,7 % provenant de l'augmentation du loyer moyen des immeubles contenus dans le périmètre constant, par la signature de nouveaux baux et les effets de l'indexation des loyers.

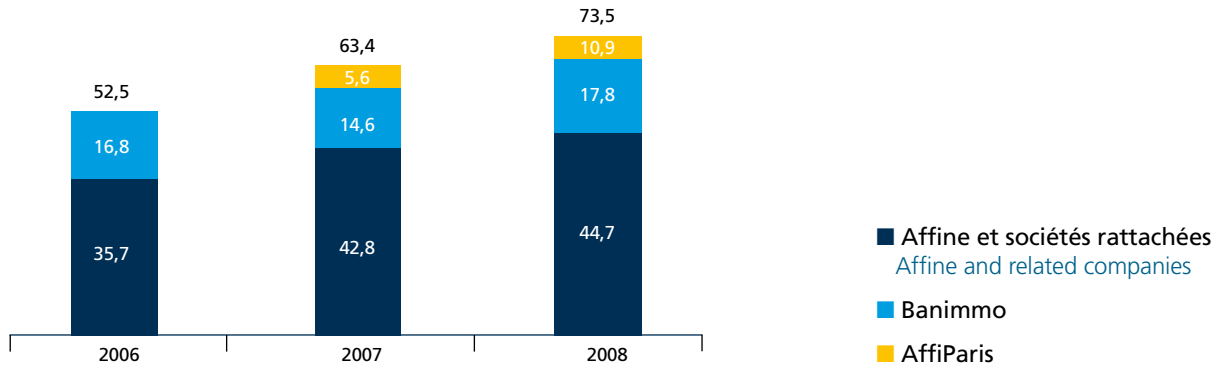
En 2008, le montant des revenus locatifs s'est élevé à 73,4 M€, en hausse de 15,9 % par rapport à 2007 répartis à hauteur de 60,8 % pour Affine et sociétés rattachées, 24,3 % pour Banimmo et 14,9 % pour AffiParis.

The portfolio's fair value on a like-for-like basis itself fell 4.6% due to:

- a 13.3% drop following an increase in the capitalisation rate used by the experts,
- a 8.7% increase due to the rise in average rents in the building portfolio on a like-for-like basis, the signature of new leases, and the effects of rent indexation.

In 2008, the amount of rental revenues totalled €73.4m, up 15.9% compared to 2007 broken down as follows: 60.8% for Affine and associated companies, 24.3% for Banimmo and 14.9% for AffiParis.

## Revenus locatifs (en M€) Rental revenues (in € millions)



## Financement Financing

Le groupe Affine met en œuvre depuis de nombreuses années une gestion de sa dette basée sur :

- des relations fidèles avec des banques diversifiées,
- des financements dédiés par opérations, de taille moyenne, avec octroi de sûretés réelles,
- des emprunts de longue durée amortissables,
- l'exclusion en principe de covenants financiers sur la société.

Dans un contexte marqué par une brutale raréfaction du crédit après l'été, le groupe Affine a pu ainsi s'assurer des ressources à des conditions satisfaisantes tant pour le financement de ses acquisitions que pour le refinancement d'opérations déjà en portefeuille.

For many years, the Affine Group has managed its debt based on:

- strong relationships with a diversified group of banks,
- financings tied to specific transactions, of moderate size, secured with mortgages,
- long-term amortising loans,
- the general avoidance of financial covenants on the company itself.

When the drastic cutback in credit availability occurred after the summer, the Affine Group was thus able to have adequate resources under favourable conditions, both for financing its acquisitions and for refinancing transactions in its existing portfolio.



Saint-Étienne (42)

Le total des crédits mis en place (hors Banimmco) s'élève à 152,5 M€ (hors lignes de crédit confirmées), dont 51,3 M€ pour Affine (et ses filiales dédiées), et 101,2 M€ pour AffiParis, à comparer à un montant total d'amortissements de la dette bancaire de 107,8 M€ sur la période. En dépit du renchérissement des conditions bancaires, la marge moyenne de ces nouveaux crédits est restée inférieure à 100 points de base. Tous ces crédits bénéficient d'une couverture de taux sous forme de caps, tunnels ou swaps.

Affine dispose par ailleurs à ce jour de lignes de crédit à court terme confirmées pour un montant total de 17 M€, auprès de deux banques. Aucune de ces lignes n'est utilisée au 31 décembre 2008.

Banimmo dispose pour sa part d'une ligne permanente de 210 M€ auprès d'un pool bancaire pour le financement de ses investissements et le « back-up » des émissions de certificats de trésorerie. Cette ligne est tirée au 31 décembre 2008 à hauteur de 151,6 M€. Cette ligne sera ramenée à 70 M€ en septembre 2011 et entièrement échue en septembre 2012. Banimmo a procédé par ailleurs à des émissions de certificats de trésorerie sur le marché belge, dont l'encours s'élevait en fin 2008 à 30,7 M€.

Au 31 décembre 2008 la dette financière (nette de la trésorerie) du groupe s'établit à 755 M€, contre 569 M€ à fin 2007. Elle représente 1,6 fois le montant des fonds propres (qui comprennent le produit des émissions d'ORA et de TSDI). Déduction faite :

- de la dette allouée au crédit-bail (45 M€),
- de celle finançant les titres de participation (29 M€),
- et de celle correspondant aux opérations de développement (22 M€),

la dette financière nette correspondant aux immeubles de placement (et aux sociétés mises en équivalence soit 28 M€) s'élève à 660 M€, conduisant à un LTV de 56,5 % contre 45,8 % fin 2007.

The total financing in place (excluding Banimmco) was €152.5m (excluding confirmed lines of credit), of which €51.3m was for Affine (and its dedicated subsidiaries) and €101.2m was for AffiParis, compared to €107.8m in total amortisation of bank debt during the period. Despite generally costly conditions for bank debt, the average spread for these new loans remained below 100 basis points. Interest rates for all these credits are hedged through caps, tunnels or swaps.

Affine also currently has confirmed short-term lines of credit totalling €17m from two banks. Neither of these lines was used at December 31, 2008.

Banimmo has a permanent line of €210m from a banking pool, which is used for financing its investments and as back-up for its commercial paper. This line was drawn down by €151.6m on December 31, 2008. This line will be reduced to €70m in September 2011 and will expire in its entirety in September 2012. Banimmo has also issued commercial paper in the Belgian market, and had outstandings of €30.7m at the end of 2008.

At December 31, 2008, the Group's financial debt (net of cash on hand) was €755m versus €569m at year-end 2007. It represented 1.6 times equity (which includes the convertible bond and perpetual subordinated loan note issues). After deducting:

- the debt allocated for leasing activities (€45m),
- the amount used to finance investment securities (€29m),
- and the amount representing development activities (€22m),

the net financial debt for Investment properties (and companies accounted for by the equity method for €28m) totalled €660m, resulting in an LTV ratio of 56.5% compared to 45.8% at year-end 2007.

Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir un coût moyen de la dette de 5,9 %.

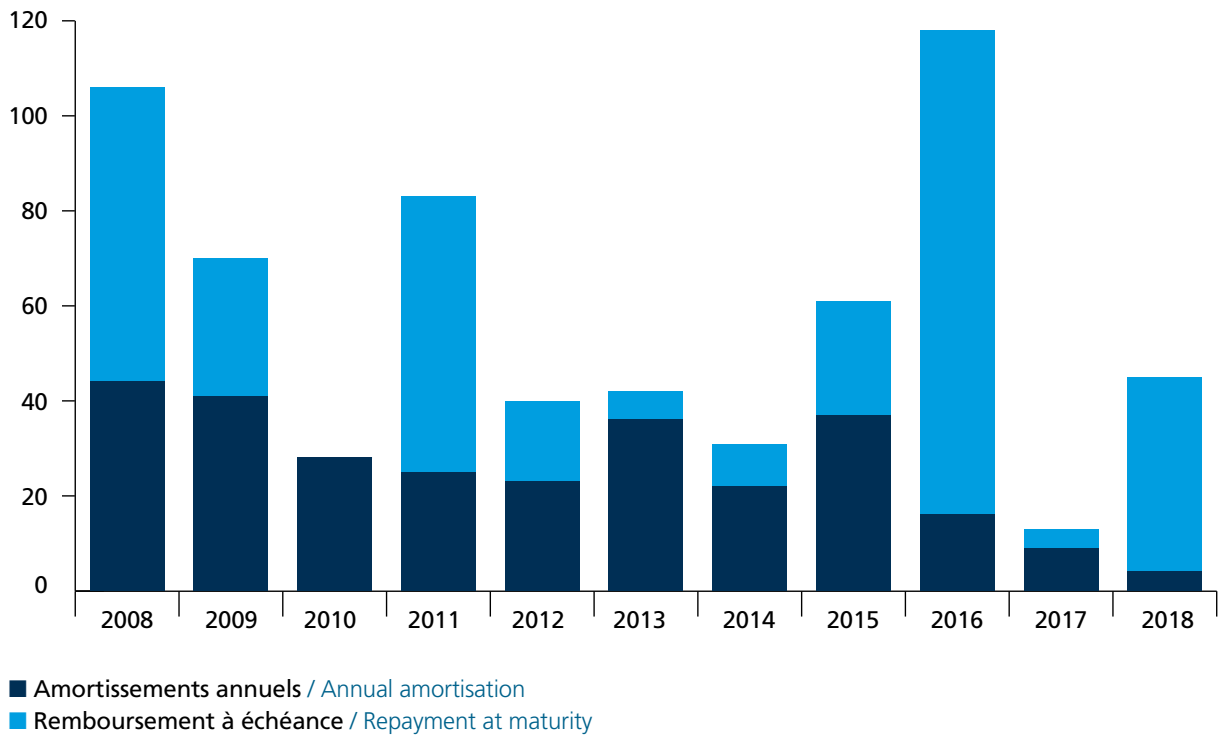
Hors Banimmo, la durée moyenne des dettes au 31 décembre 2008 est de 6,4 années. Ces dettes sont amorties à un rythme correspondant à la vie de l'actif sous-jacent, le solde du crédit étant remboursé à l'échéance finale. Le graphique ci-dessous montre que le groupe ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années.

Financial costs on the average net financial debt resulted in an average cost of debt of 5.9%.

Excluding Banimmo, the average maturity of debt as of December 31, 2008, was 6.4 years. These debts amortize at a rate corresponding to the life of the underlying asset, with the balance of the loan repaid at final maturity. The graph below shows that the Group has no major maturities occurring over the next several years.



Athena Business Center (Belgique)



## Covenants

Les emprunts contractés par les sociétés du groupe sont généralement dédiés à l'acquisition, au redéveloppement ou au refinancement d'un actif ou d'un petit nombre d'actifs. Ils sont le plus souvent assortis de clauses prévoyant le respect par l'emprunteur d'un ou de plusieurs ratios financiers relatifs à ou aux actif(s) qu'ils financent. Un petit nombre de concours prévoient des covenants applicables au niveau de la société emprunteuse elle-même.

## Covenants

Loans contracted by the Group's companies are generally for the purpose of an acquisition or the renovation or refinancing of a single asset or of a small number of assets. The agreements most often have clauses requiring the borrower to observe one or more financial ratios pertaining to the asset(s) that are being financed. A small number of agreements specify covenants applicable at the level of the borrowing company itself.



Issy-les-Moulineaux (92)

Ces covenants sont dans la plupart des cas appliqués à des ratios de type LTV (encours du crédit/juste valeur), DSCR (revenus/service de la dette) ou ICR (revenus/intérêts), les seuils à respecter et les conséquences en cas de franchissement du seuil étant variables selon les opérations. Dans la plupart des cas, l'écart doit être compensé par un remboursement anticipé partiel (ratio LTV) ou la constitution d'un gage-espèces (ratios DSCR ou ICR).

Pour Affine et ses filiales dédiées, seize crédits immobiliers représentant un encours de 136,5 M€ (soit 35 % de la dette envers les banques) sont assortis de covenants répartis comme suit :

- à hauteur de 114,3 M€, de ratios relatifs à l'opération : LTV seul (15,7 M€), LTV et ICR (27,6 M€), LTV et DSCR (51,0 M€) ou DSCR seul (20,1 M€),
- à hauteur de 22,2 M€, de ratios relatifs à la société : LTV (à 75 %) et ICR (à 200 %).

Trois crédits relatifs à des achats ou des refinancements d'actions sont assortis de clauses « d'arrosage » usuelles et comportent également pour deux d'entre-eux des covenants sur des ratios de type LTV de la société (fixés à 60 et 65 %) et le ratio ICR de la société (à 200 %).

Pour AffiParis :

- deux crédits, représentant un encours de 82,8 M€ sont assortis d'un covenant concernant le respect d'un ratio LTV 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 sur l'actif,
- un crédit, d'un montant de 33,4 M€ prévoit le respect d'un ratio DSCR pour l'actif considéré.

In most cases, these covenants apply ratios based on LTV (loan outstandings/fair value), DSCR (revenues/debt service) or ICR (revenues/interest); the thresholds to be observed and the consequences of crossing the thresholds vary depending on the transaction. In most cases, the difference must be offset by a partially accelerated repayment (LTV ratio) or by the establishment of cash security (DSCR and ICR ratios).

For Affine and its dedicated subsidiaries, sixteen real estate loans representing outstandings of €136.5m (or 35% of its bank debt) are under agreements with covenants, broken down as follows:

- for loans totalling €114.3m, ratios related to the transaction: LTV only (€15.7m), LTV and ICR (€27.6m), LTV and DSCR (€51.0m) and DSCR only (€20.1m),
- for loans totalling €22.2m, ratios pertaining to the company: LTV (75%) and ICR (200%).

Three loans for purchases or refinancings of shares have agreements with standard top up collateral clauses, and two of these have covenants on ratios linked to the company's LTV (set at 60% and 65%) and ICR (at 200%).

For AffiParis:

- two loans with outstandings of €82.8m have covenants regarding maintaining an LTV ratio for the related asset,
- one loan in the amount of €15.1m has a clause regarding maintaining an LTV ratio at the company level and a DSCR ratio at the asset level,
- one loan in the amount of €33.4m requires maintenance of a DSCR ratio for the asset concerned.



Banimmo est tenu pour sa part, dans le cadre de la ligne de crédit qui lui est consentie, au respect notamment d'un ratio LTV de 65 % sur le portefeuille sous-jacent et de deux ratios de type DSCR.

Au 31 décembre 2008, et à ce jour, toutes les sociétés du groupe respectent l'intégralité des ratios imposés.

In connection with the line of credit it has been granted, Banimmo is specifically required to observe an LTV ratio of 65% on the portfolio of underlying assets and two DSCR-type ratios.

At December 31, 2008, and to date, all of the Group's companies were in compliance with all required ratios.



Rue d'Enghien - Paris 10<sup>e</sup> (75)

# Actif net réévalué

## Net asset value

Les fonds propres totaux s'élèvent au 31 décembre 2008 à 475,5 M€, et en part du groupe à 385,3 M€, soit une variation de 17,2 % reflétant la variation négative de la juste valeur des immeubles et des instruments financiers (- 59,5 M€), la baisse de valeur de la participation d'Affine dans Altarea (- 25,4 M€) et intégrant la distribution du dividende au titre de 2007. En neutralisant les quasi-fonds propres que constituent les produits de l'émission de 75 M€ de TSDI en juillet 2007 et des émissions de 30 M€ d'ORA en 2003 et 2005, l'actif net réévalué hors droits s'établit donc au 31 décembre 2008 à 280,6 M€, soit **34,6 € par action**, en recul de 22,1 % par rapport au 31 décembre 2007. À fin 2008, le cours de bourse (13,0 €) reflétait donc une décote de 62,4 % par rapport à l'ANR. Droits inclus, l'ANR par action s'établit à 41,7 €.

Total shareholders' equity was €475.5m at December 31, 2008, and the Group share was €385.3m, a decline of 17.2%, reflecting the negative change in the fair value of buildings and financial instruments (-€59.5m), the decline in the value of Affine's investment in Altarea (-€25.4m), and the distribution of the 2007 dividend. If the effects of the quasi-equity generated by the €75m perpetual subordinated loan notes issue in July 2007 and the €30m mandatory convertible bond issues in 2003 and 2005 are neutralized, the net asset value excluding transfer taxes was €280.6m at December 31, 2008, or **€34.6 per share**, down 22.1% compared to 2007. At the end of 2008, the share price of €13.0 thus reflected a 62.4% discount to NAV. Transfer taxes included, the NAV per share was €41.7.

# Perspectives

## Outlook

Les perspectives du groupe Affine pour 2009 dépendent largement de l'évolution de la crise financière mondiale et de ses répercussions sur le marché immobilier. En attendant le début d'une incertaine sortie de crise, le groupe va poursuivre sa politique de recentrage sur ses activités de foncière, d'amélioration de sa rentabilité et de gestion financière prudente, propre à lui permettre de pouvoir le moment venu renouer avec une politique de développement.

The 2009 outlook for the Affine Group hinges on developments in the international financial crisis and its repercussions on the real estate market. While it awaits the beginning of a recovery from this crisis, the timing of which is uncertain, the Group will continue its policy of refocusing on real estate activities and enhancing its profitability and prudent financial management so that it will be in a position to reinstitute its growth policy when the opportunity to do so arises.





Lyon (69) - Le Rhodanien

# LES SOCIÉTÉS

---

# THE COMPANIES

## Les sociétés foncières

---

## The real estate companies

### Affine et ses filiales immobilières dédiées

*NB : Afin d'assurer une meilleure compréhension des comptes, les informations commentées dans cette partie concernent la sous-consolidation d'Affine et de ses filiales dédiées à la détention d'un ou de plusieurs immeubles.*

#### 1-Activité de foncière

Le portefeuille d'Affine et de ses structures dédiées comprend 83 immeubles répartis entre la région parisienne (hors Paris) et les autres régions, ainsi qu'un ensemble immobilier en Allemagne. Il occupe 578 000 m<sup>2</sup> et sa valeur est estimée, droits inclus, au 31 décembre 2008 à 609,7 M€. À périmètre constant, cette valeur est en baisse de 5,6 % par rapport à celle à fin 2007.

Les loyers des baux en vigueur au 31 décembre représentent un montant de 45,4 M€, en progression de 2,4 % (en dépit de la cession de la Tour Bercy à AffiParis qui représentait 6 % du loyer global à fin 2007), et de 4,8 % à périmètre constant.

Hors nouvelles acquisitions, Affine a signé 17 nouveaux baux et 5 renouvellements portant sur une surface totale de 20 685 m<sup>2</sup>.

Parmi les vingt plus importants locataires, qui représentent 49 % du total des loyers, aucun d'entre eux n'atteint 10 % du total des loyers, afin d'éviter toute concentration du risque locatif. Les locataires les plus significatifs sont : SNCF, Wincanton, Nissan, Amadeus, TDF, Mairie de Corbeil-Essonnes, etc.

### Affine and its dedicated real estate subsidiaries

*NB: To make for a better understanding of the statements, the information covered in this section concerns the sub-consolidation of Affine and its subsidiaries dedicated to the ownership of one or more buildings.*

#### 1-Real Estate activities

The portfolio of Affine and its dedicated entities includes 83 buildings in the Paris region (excluding Paris) and other regions, as well as a property complex in Germany. It totals 578,000 sqm and its value is estimated, transfer tax included, at €609.7m at December 31, 2008. On a like-for-like basis, its value was down 5.6% compared to its level at year-end 2007.

Leases in effect at December 31 represented an amount of €45.4m, up 2.4% (despite the sale of **Tour Bercy** to AffiParis, which represented 6% of total rentals at year-end 2007), and 4.8% on a like-for-like basis.

Excluding new acquisitions, Affine signed 17 new leases and 5 renewals covering a total surface of 20,685 sqm.

Among the twenty largest tenants, who represent 49% of total rents, none accounted for 10% of total rents, thus avoiding any concentration of risk to rental income. The most significant tenants are: SNCF, Wincanton, Nissan, Amadeus, TDF, the Town of Corbeil-Essonnes, etc.



Lille (59)

Au 31 décembre 2008, le taux d'occupation financier du patrimoine d'Affine et de ses structures dédiées (hors immeubles en restructuration : Val d'Yerres, Bordeaux et Saint-Cloud) s'établissait à 93,9 %, contre 94,5 % fin 2007.

Affine a acquis en 2008, directement ou par l'intermédiaire de structures dédiées, deux actifs pour un montant total de 19,7 M € :

- un immeuble à usage d'activités et de bureaux de 5 300 m<sup>2</sup> (et 92 parkings) entièrement loué à Mulhouse (68), dans le parc d'activités de la Mer Rouge,
- six niveaux représentant environ 7 500 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux entièrement loués (ainsi que 88 parkings et un espace commercial de 400 m<sup>2</sup>) dans la tour Euralille surplombant la gare TGV de Lille (59), et dont Affine détenait déjà les quatre étages supérieurs.

Au cours de l'exercice, des travaux de réhabilitation, d'un montant total de 16,2 M€, ont été entrepris sur l'ensemble immobilier de 44 000 m<sup>2</sup> à usage d'entrepôts et de bureaux acquis en 2007 à Saint-Étienne (zone de Molina) et destiné à trois locataires. La livraison à La Poste et à la société Arcole est intervenue en fin d'année. L'Établissement de Diffusion, d'Impression et d'Archives du Commissariat de l'Armée de Terre (EDIACAT) a pris possession de ses locaux début 2009.

Par ailleurs deux opérations d'aménagement de centre-ville sont en cours de réalisation :

- à Arcachon (33), Affine a signé une promesse avec Eiffage pour l'acquisition en VEFA d'environ 2 700 m<sup>2</sup> de commerces de détail (ainsi qu'une résidence de tourisme) dans la ZAC du centre-ville, en face de l'Hôtel de Ville. L'ensemble est livrable à mi-2011.

At December 31, 2008, the financial occupancy rate of the properties belonging to Affine and its dedicated entities (excluding buildings being restructured in Val d'Yerres, Bordeaux and Saint-Cloud) was 93.9%, compared to 94.5% at year-end 2007.

During 2008, Affine acquired, directly or through the intermediary of dedicated entities, two properties for a total of €19.7m:

- a fully let building for business and office space of 5,300 sqm (and 92 parking spaces) in Mulhouse (68), in the *Mer Rouge* business park,
- six levels with about 7,500 sqm of fully let office space (as well as 88 parking spaces and a 400 sqm shopping area) in the Tour Euralille above the TGV station in Lille (59), where Affine already owns the four floors above.

During the year, €16.2m of renovation work was undertaken in the 44,000 sqm property complex of warehouses and offices that was acquired in 2007 in Saint-Étienne (*Zone de Molina*) and designed for three tenants. Delivery to La Poste (the French postal service) and the company Arcole took place at the end of the year. The French Army's archives and printing service (EDIACAT) took possession of its space at the beginning of 2009.

In addition, two development projects are underway in city centres:

- in Arcachon (33), Affine signed a commitment with Eiffage to acquire in a state of future completion about 2,700 sqm of retail sales space (as well as a tourist residence) in the city centre ZAC (integrated development zone), opposite the Town Hall. This complex is due to be delivered in mid-2011.

- à Nevers (58), Affine a acquis en VEFA auprès d'Eiffage l'Espace Colbert, un ensemble de 4 900 m<sup>2</sup> de commerces de détail autour d'un hypermarché Carrefour Market et 1 000 m<sup>2</sup> de bureaux et parkings, en bordure de la zone piétonne du centre-ville, livrable à la fin du premier semestre 2010.
- in Nevers (58), Affine has acquired the Espace Colbert in a state of future completion from Eiffage; it is a 4,900 sqm complex for retail shops around a Carrefour Market hypermarket with 1,000 sqm of offices and parking spaces. It borders the city centre's pedestrian zone, and is deliverable in the first half of 2010.

Au cours du premier semestre, Affine a procédé à la cession de la Tour Bercy située à Paris 12<sup>e</sup> à AffiParis, en dégageant une plus-value sociale, diminuée des droits de mutation, de 17,9 M€. Dans le cadre de la rationalisation de son portefeuille d'immobilier de bureaux, Affine a également procédé durant la cession de quelques actifs non stratégiques constitués pour l'essentiel par deux immeubles situés à Croissy-Beaubourg (5 800 m<sup>2</sup>) et à Chatou (4 500 m<sup>2</sup>). Ces deux cessions ont été conclues aux niveaux de valorisation de fin 2007 et dégagent une plus-value par rapport à leur prix de revient de 3,5 M€.

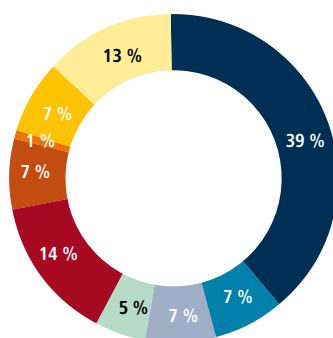
In the first half of 2008, Affine sold the *Tour Bercy* located in Paris' 12<sup>th</sup> arrondissement to AffiParis, resulting in a capital gain, adjusted for transfer taxes, of €17.9m for the company. As part of its programme to rationalise its office real estate portfolio, Affine also sold several non-strategic assets, consisting primarily of two buildings located in Croissy Beaubourg (5,800 sqm) and Chatou (4,500 sqm). These two disposals were completed at 2007 valuation levels, resulting in a capital gain of €3.5m over their cost price.



Arcachon (33)

## Répartition du portefeuille clients d'Affine par secteur d'activité (en surface)

Breakdown of Affine's portfolio of clients by business sector (in terms of surface)

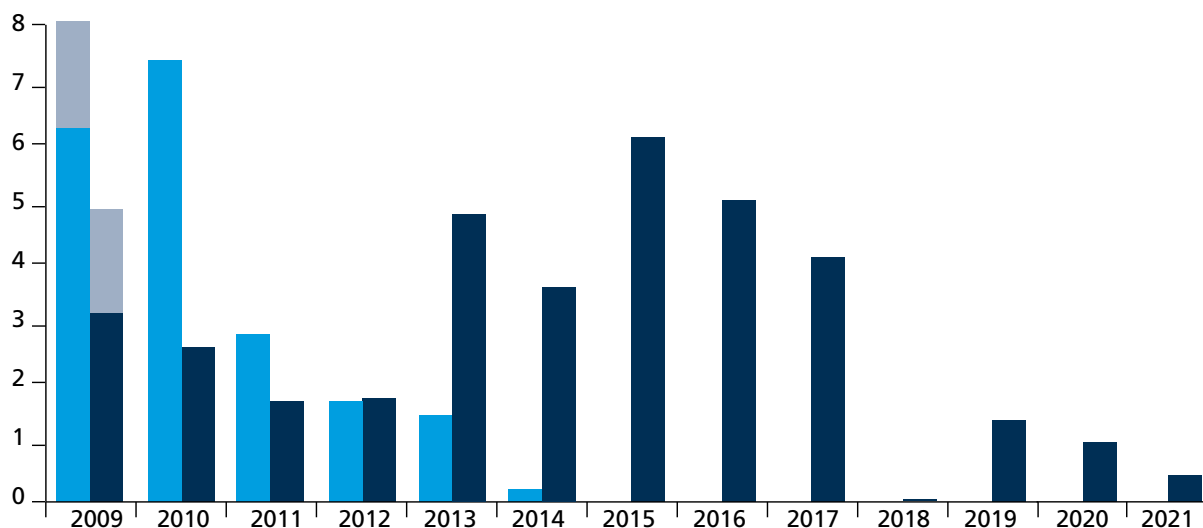


- Services
- Elec. télécom
- Informatique / Information technology
- Activités scientifiques / Scientific activities
- Commerce / Retail
- Industrie – BTP / Industry construction
- Agro-alimentaire, textile / Agro/food, textiles
- Transports / Transportation
- Autres / Other

## Échéance des baux en vigueur au 31 décembre 2008

### Expiration of leases in effect on December 31, 2008

M € / € million



- Expiration de la période ferme des baux. / Expiration of fixed lease terms.
- Expiration des baux. / Expiration of leases.
- Délais de résiliations échus. / Time elapsed for terminations.

#### 2-Activité de crédit-bail

Aucune nouvelle opération n'a été réalisée en 2008 et les encours poursuivent leur érosion naturelle. Au cours de l'exercice, 25 crédit-preneurs ont levé l'option d'achat de leur crédit-bail, dont 4 par anticipation, en dégageant une plus-value de 0,8 M€. En conséquence les engagements bruts ont été ramenés de 271,9 M€ à fin 2007 à 244,4 M€ à fin 2008, et les engagements nets de 109,3 à 91,0 M€. Le montant des redevances a poursuivi sa décroissance pour atteindre 24,8 M€ en 2008 contre 27,2 M€ l'année précédente.

Au titre de ses activités de crédit-bail immobilier, Affine dispose du statut d'établissement de crédit et est soumise à la réglementation bancaire dont celle relative au respect du ratio de solvabilité.

#### 2-Leasing activities

There were no new transactions in 2008 and the existing portfolio continued its natural decline. During the year, 25 lessees exercised their option to purchase their leases, of which 4 acted early, resulting in a capital gain of €0.8m. Gross commitments therefore fell from €271.9m at year-end 2007 to €244.4m at year-end 2008, and net commitments from €109.3m to €91.0m. Fees continued to decline, and were €24.8m in 2008 versus €27.2m in the prior year.

In its leasing activities, Affine has the status of a credit institution and is subject to banking regulations, including those related to the solvency ratio.

Seuils		Affine	
<b>Ratio de solvabilité</b>		<b>Solvency ratio</b>	
Rapport entre les fonds propres nets et le total des risques pondérés	8 %	23,5 %	Net equity capital divided by total weighted assets
<b>Coefficients de liquidité</b>		<b>Liquidity ratios</b>	
Au titre du mois de janvier 2009 ratio d'observation :	100 %	1 787 %	For the month of January 2009 Anticipated ratios:
1 <sup>er</sup> ratio (février/mars 2009)	100 %	1 503 %	1 <sup>st</sup> ratio (February/March 2009)
2 <sup>e</sup> ratio (2 <sup>e</sup> trimestre 2009)	100 %	1 561 %	2 <sup>nd</sup> ratio (2 <sup>nd</sup> quarter 2009)
3 <sup>e</sup> ratio (2 <sup>e</sup> semestre 2009)	100 %	1 466 %	3 <sup>rd</sup> ratio (2 <sup>nd</sup> half 2009)
<b>Contrôle des grands risques consolidés :</b>		<b>Control of consolidated major risks:</b>	
Rapport entre les engagements par débiteur et les fonds propres nets			Commitments by debtor divided by net equity capital
Seuil de déclaration	10 %	aucune / none	Declaration threshold
Limite absolue	25 %	aucune / none	Absolute limit

### 3-Résultats (sous-consolidation : Affine et filiales dédiées)

#### 3-Results (sub-consolidation: Affine and dedicated subsidiaries)

Sous-consolidation (M€)	2007	2008	Sub-consolidation (€ millions)
<b>Marge opérationnelle <sup>(1)</sup></b>	<b>51,9</b>	<b>46,2</b>	<b>Operating margin<sup>(1)</sup></b>
Résultat financier <sup>(2)</sup>	(8,5)	(13,4)	Financial income <sup>(2)</sup>
Charges d'exploitation et divers	(15,8)	(14,8)	Operating expenses and other
Impôt sur les sociétés	(0,3)	(0,7)	Corporate income tax
<b>Résultat courant</b>	<b>27,3</b>	<b>17,3</b>	<b>Operating profit</b>
Plus-values nettes de cession	3,3	3,8	Capital gains on disposals
<b>Résultat courant après cession</b>	<b>30,6</b>	<b>21,1</b>	<b>Operating profit after disposals</b>
Variation de juste valeur des immeubles	32,7	(33,8)	Change in fair value of buildings
Variation de juste valeur des instruments financiers	0,9	(4,3)	Change in fair value of financial instruments
Profit de dilution sur titres Banimmo	12,5	-	Profit on dilution of Banimmo shares
Divers <sup>(3)</sup>	0,4	0,0	Other <sup>(3)</sup>
Impôts différés	(1,8)	3,4	Deferred taxes
<b>Résultat net comptable</b>	<b>75,4</b>	<b>(13,6)</b>	<b>Net profit</b>
Dont part du groupe	76,1	(15,8)	Of which Group share

NB : Les comptes consolidés d'Affine et de ses filiales dédiées sont établis en normes IFRS et conformément au plan comptable commercial.

NB: The consolidated statements of Affine and its dedicated subsidiaries are prepared in accordance with IFRS standards and conform to business accounting principles.

(1) Hors variation de juste valeur. / Excluding changes in fair value.

(2) Hors profit de dilution et variation de juste valeur. / Excluding profit from dilution and change in fair value.

(3) Quote-part de sociétés mises en équivalence, variation des écarts d'acquisition, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession. Share in subsidiaries consolidated using the equity method, changes in goodwill, net profit from businesses that have been discontinued or are being sold.

La baisse de 11 % de la marge opérationnelle recouvre des évolutions diverses :

- la marge sur immeubles de placement est restée quasiment stable à 38,0 M€ (- 4 %) en dépit de la vente à AffiParis de la Tour Bercy et de la comptabilisation en 2007 d'un revenu exceptionnel de 1,3 M€ chez Jardins des Quais,
- la marge dégagée par la location financement est en sensible repli (5,9 M€ en 2008 contre 7,8 M€ en 2007) en raison de l'érosion naturelle du portefeuille et de l'absence d'opérations nouvelles.

Corrigé du profit exceptionnel de dilution généré par la participation dans Banimmo en 2007, et hors impact de la variation de juste valeur sur les instruments financiers, le résultat financier s'est sensiblement dégradé pour s'établir à - 13,4 M€ contre - 8,5 M€ en 2007, par suite notamment d'une baisse importante des dividendes reçus des filiales (9,4 M€ contre 17,0 M€ en 2007).

Compte tenu d'une légère baisse des charges d'exploitation et de l'impôt, le résultat courant atteint 17,3 M€ contre 27,3 M€ en 2007, (- 36,6 %). Après prise en compte des plus-values de cession, d'un montant analogue à celui de l'an dernier, le résultat courant après cession est en retrait de 31,0 % à 21,1 M€.

Le résultat net enregistre la brutale inversion des écritures comptables de juste valeur, tant sur les immeubles de placement (- 33,8 M€ contre + 32,7 M€ en 2007) que sur les instruments financiers (- 4,3 M€ contre + 0,9 M€ en 2007) : il passe ainsi pour la sous-consolidation Affine d'un bénéfice comptable de 75,4 M€ en 2007 à une perte comptable de 13,6 M€ en 2008.

Au sein de la sous-consolidation Affine, Jardins des quais, détenue à parité par Affine et Banimmo, est propriétaire d'un centre « Quais des marques » à Bordeaux (33). Le centre, dont le taux d'occupation continue de s'améliorer (65 % à fin 2008) a réalisé un chiffre d'affaires de 4,3 M€, contre 2,5 M€ en 2007.

The 11% decline in the operating margin is the result of a number of diverse developments:

- the margin on investment properties remained fairly stable at €38.0m (-4%) despite the sale of the *Tour Bercy* to AffiParis and the recognition in 2007 of €1.3m in exceptional income from *Jardins des Quais*,
- earnings from lease financing activities declined markedly (€5.9m in 2008 versus €7.8m in 2007) due to the natural erosion of the portfolio and the absence of new transactions.

Adjusted for the extraordinary income from dilution generated by the investment in Banimmo in 2007, and excluding the impact of the change in fair value of financial instruments, financial income was down sharply, posting a loss of -€13.4m versus a loss of -€8.5m in 2007, primarily due to a significant drop in dividends received from subsidiaries (€9.4m versus €17.0m in 2007).

After recognizing slightly lower operating and tax expenses, operating profit was €17.3m versus €27.3m in 2007 (-36.6%). After accounting for capital gains on disposals, which were comparable to those of the prior year, operating profit after disposals was down 31.0% to €21.1m.

Net profit reflected the drastic accounting fall of fair value, both on investment properties (-€33.8m versus +€32.7m in 2007) and financial instruments (-€4.3m versus +€0.9m in 2007); the Affine sub-consolidation, thus reported a profit of €75.4m in 2007 compared with an accounting loss of €13.6m in 2008.

Within the Affine sub-consolidation, *Jardins des Quais*, held 50/50 by Affine and Banimmo, owns the "*Quais des Marques*" shopping centre in Bordeaux (33). The centre, whose occupancy rate continues to improve (65% at year-end 2008) earned revenues of €4.3m versus €2.5m in 2007.



Compte tenu notamment des coûts liés à la commercialisation, qui devrait être achevée en 2009, le résultat net est en perte de 3,0 M€ contre 3,4 M€ en 2007.

#### 4-Résultats (comptes individuels)

Les comptes individuels d’Affine seule, établis en normes françaises, conduisent à un résultat d’exploitation de 13,8 M€, contre 18,7 M€ en 2007 ; cette évolution résulte de plusieurs facteurs :

- la poursuite de la baisse de la contribution du crédit-bail (- 3,3 M€),
- la sensible diminution des dividendes versés par les filiales : 11,4 M€ en 2008 contre 19,7 M€ en 2007,
- un impact négatif de 4,3 M€ de la baisse du cours d’Affine sur les actions propres acquises par la société,
- un changement de comptabilisation du résultat de Jardins des Quais, dorénavant comptabilisé l’année courante : l’exercice 2008 enregistre donc les pertes de 2007 et 2008 (3,2 M€ au total dont 1,7 M€ en 2007).

Ces facteurs négatifs n’ont été que partiellement compensés par une augmentation de 16,6 M€ des plus-values de cession par rapport à 2007, en conséquence de la vente de la Tour Bercy.

Le résultat net de 12,6 M€ est en baisse de 4,2 M€ soit 25,4 % par rapport à 2007 (16,8 M€), la différence étant du même ordre que la perte de valeur des actions propres. Ce résultat entraîne une obligation de distribution de 0,3 M€ au titre des opérations de crédit-bail et de 12,3 M€ au titre des opérations relevant du statut de SIIC (dont 10,7 M€ pouvant être étalés sur 2 ans).

After taking account expenses for marketing, which should be completed in 2009, the net result was a loss of €3.0m versus the loss of €3.4m in 2007.

#### 4-Results (company statements)

Affine’s company statements, prepared in accordance with French standards, show operating profit of €13.8m versus €18.7m in 2007. This change is attributable to several factors:

- the continuing decline in the contribution from leasing activities (-€3.3m),
- the marked drop in dividends paid by subsidiaries: €11.4m in 2008 versus €19.7m in 2007,
- a €4.3m negative impact from the decline in Affine’s share price on the treasury stock acquired by the company,
- a change in the accounting method for the results of *Jardins des Quais*, which are now reflected in the current year: 2008 statements thus show the losses of 2007 and 2008 (€3.2m in total, of which €1.7m in 2007).

These negative factors were only partially offset by a €16.6m increase in capital gains on disposals compared to 2007 due to the sale of the *Tour Bercy*.

Net profit of €12.6m was down €4.2m, or 25.4%, compared to 2007 (€16.8m), with the difference being about the same as the amount of the decline in the value of treasury shares. This performance results in an obligation to distribute €0.3m in connection with leasing transactions and €12.3m for operations relevant to its status of SIIC (of which €10.7m can be spread over 2 years).



Chantilly (60)





Lozana (Belgique)

## Banimmo

### 1-Activité de la société (et de ses filiales dédiées)

Au 31 décembre 2008, Banimmo détenait 23 immeubles, pour une superficie totale de près de 230 000 m<sup>2</sup> qui dégagent un revenu locatif annuel de 24,9M€ sur la base des baux en vigueur au 31 décembre. Au cours de l'exercice, la société a signé de nouveaux baux pour 6 200 m<sup>2</sup> (dont 3 650 en Belgique et 2 550 en France). À la fin de l'année, le taux d'occupation était de 89 %.

En raison de la nature de l'activité de Banimmo, à savoir le repositionnement ou le redéveloppement d'immeubles ou de sites, un tiers environ de son patrimoine ne fait pas l'objet d'une évaluation à la juste valeur. Cette situation rend peu significative l'évolution de la valeur du patrimoine du sous-groupe. Elle s'élevait à fin 2008 à 288,2 M€ et a enregistré une variation de - 0,7 % à périmètre constant.

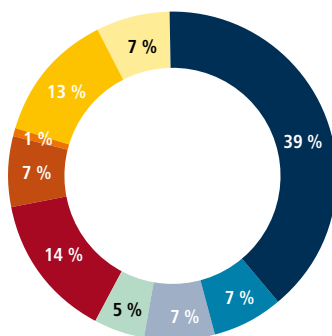
### 1-Activities of the company (and its dedicated subsidiaries)

On December 31, 2008, Banimmo owned 23 buildings with a total surface area of almost 230,000 sqm which generated annual rental income of €24.9m based on leases in effect at December 31. During the year, the company signed new leases for 6,200 sqm (of which 3,650 sqm in Belgium and 2,550 sqm in France). At the end of the year, the occupancy rate was 89%.

Due to the nature of Banimmo's activities, which involve the repositioning and redevelopment of buildings or sites, about a third of its assets are not subject to fair value valuation. This situation makes the change in the valuation of the sub-group's portfolio insignificant. At the end of 2008, it stood at €288.2m and posted a variation of -0.7% on a like-for-like basis.

## Répartition du portefeuille clients de Banimmo par secteur d'activité (en surface)

### Breakdown of Banimmo's clients by business sector (based on surface area)



Les acquisitions de l'exercice ont été principalement réalisées avant l'été :

- achat, par une offre conjointe avec la SICAFI Montea, de l'immeuble occupé par Unilever à Forest pour la somme de 25,5 M€ (hors frais) dans le cadre d'une opération de « sale and rent back ». À l'occasion de cette transaction, Banimmo a porté sa participation dans Montea à 23,26 % ;
- acquisition, au terme d'une OPA sur les certificats immobiliers, du bâtiment North Plaza dans le quartier nord de Bruxelles pour 32 M€. L'immeuble partiellement loué sera progressivement rénové ;
- renforcement de la participation de 17 à 25 % dans la société Grondbank The Loop NV aux côtés de la ville de Gand ;
- prise en livraison d'un ensemble commercial de Clamart (Paris), dont Banimmo France a assuré la commercialisation ;
- acquisition d'actifs commerciaux loués à Orléans (45) ;
- acquisition d'un supermarché à Fontenay-sous-Bois (94) ;
- acquisition d'une galerie commerciale à restructurer près de la Gare Montparnasse à Paris.

Le programme de cession n'a pas pu être réalisé comme prévu en raison de la brutale détérioration du marché après l'été. Certaines opérations seront donc différées en 2009. Les cessions réalisées en 2008 ont porté sur :

- 33 % du capital de la société de services Devimo qui a dégagé une plus-value nette de 3,45 M€,
- un immeuble commercial à Verviers générant une plus-value de l'ordre de 2,6 M€ par rapport au prix de revient,
- un terrain de 40 000 m<sup>2</sup> à Ikea par Grondbank The Loop générant par mise en équivalence une contribution nette de 1,33 M€.

Acquisitions during the year were mostly completed before the summer:

- purchase, through a joint bid with SICAFI Montea, of a building occupied by Unilever in Forest for the amount of €25.5m (excluding transaction fees) under a sale and rent back transaction. At the time of this transaction, Banimmo raised its investment in Montea to 23.26%;
- acquisition, at the conclusion of a takeover bidding process for property certificates, of the North Plaza building in the northern area of Brussels for €32m. The building, which is partially let, is gradually being renovated;
- increase from a 17% to a 25% equity investment in the company Grondbank The Loop NV alongside the city of Ghent;
- taking delivery of the Clamart (Paris) shopping complex, for which Banimmo France has provided the marketing;
- acquisition of rented shopping properties in Orléans (45);
- acquisition of a supermarket in Fontenay-sous-Bois (94);
- acquisition of a shopping mall that will be refurbished near the *Gare Montparnasse* in Paris.

The disposal programme could not be completed due to the drastic deterioration of the market after the summer. Some transactions were therefore deferred until 2009. Disposals carried out in 2008 were:

- 33% of the capital of the service company Devimo, which generated a €3.45m capital gain,
- a commercial building in Verviers that generated a capital gain of about €2.6m on the cost price,
- a 40,000 sqm plot to Ikea by Grondbank The Loop that generated a net contribution of €1.33m accounted for by the equity method.



North Plaza (Belgique)



Dolce La Hulpe (Belgique)

Au total, Banimmo a procédé à un total d'investissements de 81,79 M€ et effectué des cessions pour un total de 17,04 M€ (hors Grondbank The Loop).

Par ailleurs, Banimmo continue de développer le futur immeuble de 29 500 m<sup>2</sup> destiné à devenir le siège social de la société de télécommunication Mobistar qui sera livré au début du second semestre 2009.

## 2-Activité des participations

Banimmo est un actionnaire important de quatre sociétés, qui font l'objet d'une mise en équivalence dans ses comptes :

- Conferinvest (49 %) détient deux centres de conférences à La Hulpe (Belgique) et Chantilly (60), gérés par Dolce. Le chiffre d'affaires a progressé de 11,5 % par rapport à 2007, et le résultat d'exploitation s'est élevé à 7,8 M€ (+ 10,3 %),
- Jardins des quais à Bordeaux (33) : *(voir plus haut)*,
- Grondbank The Loop (25 %), en charge du développement d'un site à Gand (Belgique).

Montea : cette SICAFI spécialisée dans l'immobilier logistique a procédé en 2008 à 76 M€ d'investissements en Belgique et en France, qui ont porté la valeur de ses actifs à 211 M€ en fin d'année. Le résultat courant, hors variation des justes valeurs, progresse de 28 % à 8,4 M€. Le résultat net comptable s'élève à - 7,8 M€ contre un bénéfice de 14,4 M€ en 2007 en raison de la baisse de la juste valeur des immeubles (- 10 M€) et des instruments financiers (- 6,8 M€).

Altogether, Banimmo made total investments of €81.79m and carried out disposals totalling €17.04m (excluding Grondbank The Loop).

Banimmo also continues to develop the future 29,500 sqm building which will become the head office of the telecommunications company Mobistar, to be delivered at the beginning of the second half of 2009.

## 2-Equity investments

Banimmo is a significant shareholder in four companies, which are accounted for by the equity method:

- Conferinvest (49%) owns two conference centres in La Hulpe (Belgium) and Chantilly (60), managed by Dolce. Revenues rose 11.5% compared to 2007, and operating profit increased to €7.8m (+10.3%),
- *Jardins des Quais* in Bordeaux (33): *(see above)*,
- Grondbank The Loop (25%), responsible for developing a site in Ghent (Belgium).

Montea: this SICAFI, which specialises in logistics buildings, made investments of €76m in 2008 in Belgium and France, increasing the value of its assets to €211m at year-end. Operating profit, excluding changes in fair values, rose 28% to €8.4m. The net result recorded was a loss of -€7.8m versus a profit of €14.4m in 2007 due to the decline in the fair value of its buildings (-€10m) and financial instruments (-€6.8m).

### 3-Résultats (sous-consolidation)

*NB : L'analyse des résultats est effectuée sur la base des comptes publiés par Banimmo le 20 février 2009.*

Grâce à une vive progression des loyers (17,8 M€ en 2008 contre 14,6 M€ en 2007), résultant des acquisitions récentes et de la location de surfaces vacantes, la marge opérationnelle progresse de 21,5 % pour atteindre 16,2 M€.

Après prise en compte du résultat financier (- 6,1 M€ hors variation de juste valeur), des charges d'exploitation (- 7,9 M€) et de l'impôt sur les sociétés (- 0,5 M€), le résultat courant s'établit avant plus-values de cession à 1,6 M€ et après plus-values de cession à 8,7 M€, en net retrait par rapport à 2007, en raison d'une forte baisse des plus-values de cession : 7,1 M€ en 2008 contre 23,1 M€ en 2007.

Après prise en compte des variations de juste valeur sur les immeubles (- 3,5 M€) et sur instruments financiers (- 1,9 M€), ainsi que des impôts différés (0,9 M€), le résultat net s'élève à 4,2 M€, contre 22,7 M€ l'année précédente.

Ce résultat intègre une contribution de Conferinvest correspondant à un traitement de ses immeubles en immeubles d'exploitation (IAS16). Leur traitement en immeubles de placement (IAS40), entraînerait un résultat supplémentaire de 3,8 M€.

Banimmo est cotée sur l'Euro-list d'Euronext Bruxelles (place de référence) et Paris. Au 31 décembre 2008, son cours s'établissait à 14,99 €, en baisse de 26,8 % sur un an, et sa capitalisation boursière s'élevait à 170 M€.

### 3-Results (sub-consolidation)

*NB: The analysis of the results is based on the statements published by Banimmo on February 20, 2009.*

Due to a strong increase in rental payments (€17.8m in 2008 versus €14.6m in 2007), the result of recent acquisitions, and the rental of vacant space, the operating margin increased 21.5% to €16.2m.

After accounting for financial income (a loss of -€6.1m excluding the change in fair value), operating costs of -€7.9m, and corporate income tax of -€0.5m, the profit before capital gains on disposals was €1.6m; after capital gains on disposals it was €8.7m, down sharply compared to 2007 due to the major decline in capital gains on disposals: €7.1m in 2008 versus €23.1m in 2007.

After recognition of changes in the fair value of buildings (-€3.5m) and financial instruments (-€1.9m), as well as deferred taxes (€0.9m), net profit was €4.2m versus €22.7m in the prior year.

This result includes the contribution of Conferinvest based on the accounting treatment of its buildings as operating buildings (IAS16). Their treatment as investment properties (IAS40) would result in additional income of €3.8m.

Banimmo is listed on Euro-list of Euronext Brussels (reference market) and Paris. At December 31, 2008, its price was quoted at €14.99, down 26.8% over the year, and its market capitalisation was €170m.



Mobistar (Belgique)

Rue Auber - Paris 9<sup>e</sup> (75)

## AffiParis

### 1-Activité

Le patrimoine locatif du groupe est constitué au 31 décembre 2008 de 21 immeubles (et parkings) développant environ 71 000 m<sup>2</sup> et dégageant sur la base des baux en cours un loyer en année pleine de 12,5 M€ ; les 6 immeubles parisiens représentent 87 % de sa valeur et 80 % des loyers. Le taux d'occupation global est de 94,8 %, les immeubles parisiens étant loués à plus de 98 %. Les immeubles situés hors de Paris devraient, conformément à la vocation de la société, continuer à être cédés en 2009.

La valeur de marché du patrimoine, telle qu'elle résulte des expertises de fin d'année, s'élève droits inclus à 238,9 M€, soit un accroissement de 35 % par rapport à fin 2007. À périmètre constant, elle a diminué de 5,8 % au cours de l'année.

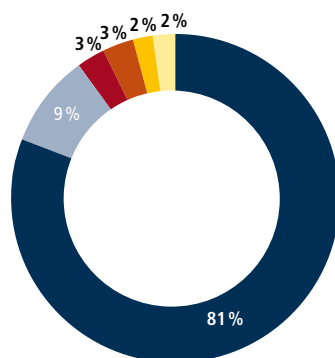
### 1-Activities

At December 31, 2008, the rental property assets of the Group consisted of 21 buildings and parking facilities with an area of about 71,000 sqm and generating €12.5m based on leases in effect for the full year. The 6 buildings in Paris represented 87% of the portfolio's value and 80% of the rents. The total occupancy rate was 94.8%, and the Paris buildings were over 98% occupied. The buildings located outside Paris will continue to be sold in 2009 in accordance with the company's stated purpose.

The market value of the portfolio as calculated by experts at the end of the year totalled €238.9, a 35% increase compared to year-end 2007. On a like-for-like basis, it declined 5.8% over the year.

## Répartition du portefeuille clients d'AffiParis par secteur d'activité (en surface)

### Breakdown of the clients of AffiParis by business sector (based on surface area)



- Services
- Informatique / Information technology
- Commerce / Retail
- Industrie - BTP / Industry construction
- Agro-alimentaire, textile / Agro/food, textiles
- Autres / Other



Au cours de l'année 2008, AffiParis a mené à bien un programme d'investissement de 73,5 M€ comprenant notamment :

- un immeuble de bureaux de 1000 m<sup>2</sup>, à Paris 10<sup>e</sup>,
- un immeuble multi-locataires de 2 300 m<sup>2</sup>, à usage de bureaux et de commerces, rue Auber, à Paris 9<sup>e</sup>,
- un immeuble de grande hauteur de 7 800 m<sup>2</sup> occupé par la SNCF à Paris 12<sup>e</sup>, acquis auprès d'Affine, ainsi que la SCI Bercy Parkings.

Par ailleurs, 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. Quatre bâtiments, d'une surface totale supérieure à 7 100 m<sup>2</sup>, situés à Toulouse-Blagnac (31), Valbonne (06), Saint-Étienne (42) et Seichamps (54) ont ainsi été cédés en 2008.

## 2-Résultats (sous-consolidation)

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 bénéfice courant (hors variation des justes valeurs et impôts différés) s'élève à 1,2 M€, contre une perte de 1,4 M€ en 2007 (exercice de 9 mois), traduisant ainsi l'amélioration de la rentabilité du sous-groupe.

Compte tenu de la forte baisse de la juste valeur des immeubles (- 10,0 M€) et des instruments financiers (- 6,2 M€), ainsi que d'un montant beaucoup moins important d'impôt différé, le résultat net comptable consolidé est négatif de 14,6 M€, contre un bénéfice de 8,2 M€ en 2007 (9 mois).

Le cash-flow opérationnel consolidé est aussi en nette progression et s'élève à 8,2 M€ en 2008 contre 1,5 M€ en 2007 (9 mois).

AffiParis est cotée sur l'Eurolist d'Euronext Paris. Au 31 décembre 2008, son cours s'établissait à 9,0 €, en baisse de 40,4 % sur un an, et sa capitalisation s'élevait à 26,1 M€.

During 2008, AffiParis carried out a €73.5m investment programme, including:

- a 1,000 sqm office building in the Paris 10<sup>th</sup> arrondissement,
- a 2,300 sqm multi-tenant building used for offices and shops on Rue Auber, Paris 9<sup>th</sup> arrondissement,
- a 7,800 sqm skyscraper occupied by SNCF in the Paris 12<sup>th</sup> arrondissement acquired from Affine, as well as SCI Bercy Parking spaces.

In addition, in accordance with its strategy of specialising in Paris real estate, AffiParis sold a portion of its assets located in the provinces. Four buildings, with a total surface area in excess of 7,100 sqm, in Toulouse-Blagnac (31), Valbonne (06), Saint-Etienne (42) and Seichamps (54) were therefore sold in 2008.

## 2-Results (sub-consolidation)

The operating margin doubled during 2008 and totalled €10.2m. After accounting for financial costs, operating expenses and taxes, the operating profit (excluding changes in fair values and deferred taxes) was €1.2m, versus a loss of €1.4m in 2007 (a 9-month fiscal year), thus representing an improvement in the sub-group's profitability.

After accounting for the sharp decline in the fair value of buildings (-€10.0m) and financial instruments (-€6.2m), as well as a much less significant amount of deferred taxes, the consolidated net result was a loss of €14.6m versus a profit of €8.2m in 2007 (9 months).

Consolidated operating cash flow was up sharply at €8.2m versus €1.5m in 2007 (9 months).

AffiParis is listed on Eurolist of Euronext Paris. At December 31, 2008, its share price was €9.0, down 40.4% over the year, and its market capitalisation was €26.1m.



Rue Baudry - Paris 8<sup>e</sup> (75)

# Les filiales de service

## Service subsidiaries



Vilvorde (Belgique)

### Concerto Développement

#### 1-Activité

Filiale d'Affine spécialisée dans l'ingénierie logistique, Concerto Développement a poursuivi ses opérations tant en France qu'à l'international :

#### En France :

- livraison en début d'année d'un bâtiment de 11 270 m<sup>2</sup> à Tilloy-lez-Cambrai (59), cédé à une filiale de la SICAFI belge Montea et loué en totalité à DHL Fashion Group,
- dans le cadre de Logiffine (la joint-venture créée avec MGPA), achèvement en juillet d'un bâtiment de 42 607 m<sup>2</sup> situé à Hem (59), dont la commercialisation est en cours,
- dans le cadre de l'extension de la ZAC des Portes de Chambord à Mer (41) en bordure de l'autoroute A10, développement d'un parc logistique de plus de 120 000 m<sup>2</sup>. Les permis de construire et les autorisations d'exploiter ont été obtenus pour l'ensemble des bâtiments envisagés. La première phase de cette opération a été lancée en décembre 2008 avec le début des travaux pour la construction d'un bâtiment de 57 000 m<sup>2</sup> loué au groupe de distribution,
- signature d'une promesse d'achat d'un terrain de 40 700 m<sup>2</sup> à Ferrières (77) ; le bail avec une société agro-alimentaire pour un bâtiment de 15 550 m<sup>2</sup> a été signé en janvier 2009.

#### 1-Activities

Concerto Développement, an Affine subsidiary specialised in logistics engineering, pursued its activities both within and outside France:

#### France:

- delivery at the beginning of the year of an 11,270 sqm building in Tilloy-lez-Cambrai (59), sold to a subsidiary of the Belgian SICAFI Montea and fully let to DHL Fashion Group,
- in the framework of Logiffine (the joint venture created with MGPA), completion in July of a 42,607 sqm building in Hem (59), whose marketing is in progress,
- as part of the extension of the Portes de Chambord ZAC (integrated development zone) in Mer (41) next to the A10 autoroute, development of a logistics park of over 120,000 sqm. Construction permits and operating licences have been obtained for all the buildings planned. The first phase of this operation started in December 2008 with the beginning of work to construct a 57,000 sqm building rented to the distribution group,
- signature of a commitment to purchase a 40,700 sqm plot in Ferrières (77); a lease with an agro/food company for a 15,550 sqm building was signed in January 2009.



## À l'international :

- réalisation à Vilvoorde (Belgique) d'un bâtiment logistique de 10 505 m<sup>2</sup> pour le groupe Affine, livré au cours du premier semestre 2009,
- livraison en septembre d'un bâtiment de 9 000 m<sup>2</sup> à Alcalá del Henares (Espagne) et cédé à un fonds géré par Lasalle Investment Management. Un bâtiment de 20 000 m<sup>2</sup> à Azuqueca de Henares, vendu au même fonds, a été livré au premier trimestre 2009,
- aménagement du terrain de 60 000 m<sup>2</sup> à Sant Feliu de Buixalleu (Espagne) en cours de finalisation,
- co-développement à Chavornay (Suisse), avec un partenaire local, d'un projet de bâtiment logistique d'environ 50 000 m<sup>2</sup>, dont le permis de construire est en cours d'instruction.

## 2-Résultats

La marge opérationnelle du groupe Concerto Développement s'est élevée à 4,0 M€ (contre 3,1 M€ en 2007), réalisée en quasi-totalité en France. Le résultat opérationnel net est en retrait à 0,3 M€, contre 2,3 M€ en 2007 (année où une plus-value de cession importante avait été enregistrée), en dépit d'une baisse de près de 8 % des frais de fonctionnement.

Si les frais financiers sont en nette diminution, le groupe a enregistré une perte de 0,7 M€ au titre de sa quote-part dans Logiffine, dont les actifs sont en cours de commercialisation. En conséquence, le groupe subit une perte nette de 0,9 M€, contre un bénéfice net de 1,1 M€ l'an dernier.

## Promaffine

### 1-Activité

La société a achevé les travaux de construction de l'opération rue Copernic à Paris 16<sup>e</sup> (33 logements dont 8 à caractère social). La livraison de l'ensemble a débuté fin novembre.

## International:

- completion in Vilvoorde (Belgium) of a 10,505 sqm logistics building for the Affine Group, delivered in the first half of 2009,
- delivery in September of a 9,000 sqm building in Alcalá del Henares (Spain), sold to a fund managed by Lasalle Investment Management. A 20,000 sqm building in Azuqueca de Henares, sold to the same fund, was delivered in the first quarter of 2009,
- improvements to a 60,000 sqm site in Sant Feliu de Buixalleu (Spain) in the process of completion,
- co-development in Chavornay (Switzerland), with a local partner, of a project for a logistics building of approximately 50,000 sqm whose construction permit is currently under consideration.

## 2-Results

The operating margin of the Concerto Développement Group was €4.0m (versus €3.1m in 2007), almost all of which was earned in France. The net operating profit was down to €0.3m in 2008, versus €2.3m in 2007 (a year in which a significant capital gain on disposals was recorded), despite an almost 8% decline in operating expenses.

Although financial costs were down significantly, the Group posted a loss of €0.7m due to its equity investment in Logiffine, whose assets are currently being marketed. The Group therefore posted a €0.9m loss versus net profit of €1.1m in the prior year.

### 1-Activities

The company completed construction work for the project on *Rue Copernic* in the Paris 16<sup>th</sup> arrondissement (33 apartments of which 8 are social housing). Delivery began at the end of November.



Alcala (Espagne)



Rue Bréguet - Paris (75)

Plusieurs opérations importantes ont franchi des étapes majeures au cours de l'exercice :

- Paris 11<sup>e</sup>, rue Bréguet : co-promotion de 28 000 m<sup>2</sup> HQE de bureaux, activité et commerces, dont le permis de construire est devenu définitif,
- Nanterre-Seine Arche (92) : co-promotion de 156 logements (dont 70 à caractère social) et 1 200 m<sup>2</sup> de commerces dont la demande de permis de construire a été déposée début juillet,
- Marseille 10<sup>e</sup> : co-promotion de 200 logements (dont 40 à caractère social) : l'acquisition du terrain est intervenue en octobre et les permis de construire et de démolir sont devenus définitifs ; les deux premières phases ont été cédées à un organisme de logement social,
- Soissons (02), Parc d'activités Gouraud : le permis de construire d'un bâtiment de bureaux de 5 000 m<sup>2</sup> SHON en accession a été obtenu en mai.

Les travaux relatifs à ces opérations ne seront effectivement lancés qu'après leur vente à des investisseurs ou des utilisateurs. Certains programmes de logements pourraient être vendus en bloc à des organismes de logement social.

Par ailleurs, Promaffine a été nommée lauréate pour la réalisation à Dreux (28) de 18 maisons individuelles et a signé à cet effet un contrat de promotion immobilière avec Foncière Logement en septembre 2008.

Several major projects made significant progress during the year:

- Paris 11<sup>th</sup> arrondissement, Rue Bréguet: co-development of 28,000 sqm HEQ offices, business areas and shops, for which the construction permit has been finalised,
- Nanterre-Seine Arche (92): codevelopment of 156 apartments (of which 70 are social housing) and 1,200 sqm of shops, for which the construction permit was submitted in early July,
- Marseille 10<sup>th</sup> arrondissement: co-development of 200 apartments (40 of which are social housing): the land was acquired in October and the demolition and construction permits have been finalised; the two initial phases have been sold to a social housing agency,
- Soissons (02), Gouraud business park : the construction permit for a 5,000 sqm SHON (net total floor area) office building was obtained in May.

Work will not actually begin on these projects until they are sold to investors or users. Some housing projects may be sold as a block to social housing agencies.

Promaffine also won an award for completing 18 private houses in Dreux (28), and it through a real estate promotion contract with *Foncière Logement* signed in September 2008.

## 2-Résultats

Le lancement de nouvelles opérations et les dépenses initiales qui en résultent, ainsi que l'abandon ou le report de certaines opérations, ont entraîné une marge opérationnelle négative de 2,2 M€, contre une marge positive de 0,4 M€ en 2007. Par ailleurs, une perte de 0,6 M€ a été enregistrée au titre des sociétés mises en équivalence, portant la perte nette à 3,0 M€ en 2008, contre 0,3 M€ pour l'exercice précédent.

## BFI

### 1-Activité

Le chiffre d'affaires de 8 M€ traduit une nouvelle progression de 13 %, à périmètre constant, par rapport à l'année 2007, essentiellement due aux performances du centre de La Défense, mais aussi à la progression des centres de Lyon et de Lille. Par ailleurs, BFI a remporté un appel d'offres pour la construction d'un centre d'affaires dans le terminal 2E de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle, livrable fin 2009.

### 2-Résultats

L'amélioration des résultats de la société s'est poursuivie avec une perte d'exploitation ramenée à 0,6 M€ en 2008 contre 4,5 M€ pour l'exercice précédent, qui avait enregistré une provision exceptionnelle au titre du mali de fusion de 3,6 M€. Compte tenu des charges financières, la perte nette s'établit en conséquence à 1,0 M€, contre 4,8 M€ en 2007.

## 2-Results

The launch of new projects and the resulting start-up costs, together with the abandonment or postponement of several projects, resulted in a negative operating margin of €2.2m versus a positive margin of €0.4m in 2007. A €0.6m loss was also posted for companies consolidated using the equity method, bringing the net loss to €3.0m in 2008, versus €0.3m for the prior year.

### 1-Activities

Revenues of €8m were up by 13% on a like-for-like basis compared to 2007, primarily due to the performance of the centre in La Défense, but also to the growth in the centres in Lyon and Lille. BFI also won a tender process for the construction of a business centre in *Terminal 2E* in the *Roissy-Charles de Gaulle* airport, to be delivered at the end of 2009.

### 2-Results

The company's performance continued to improve with a lower operating loss that was down to €0.6m versus €4.5m in the prior year, in which a €3.6m extraordinary provision for negative goodwill on merger was recorded. After accounting for financial costs, the net loss was €1.0m versus €4.8m in 2007.



Marseille (13)



Bourg-lès-Valence (26)

# Affine en bourse

## Affine shares

### Actionnariat

L'Assemblée générale du 9 avril 2008 ayant donné aux actionnaires la possibilité de recevoir le solde du dividende 2007 en actions, 4 971 actions nouvelles ont ainsi été créées. Au 31 décembre 2008, le capital social s'élève à 47 800 000 € divisé en 8 113 566 actions.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2008, deux reclassements ont eu lieu dans le capital d'Affine :

1) Conformément aux accords signés en 2001 avec Holdaffine, holding de contrôle d'Affine, l'un de ses actionnaires, Penthièvre Holding a souhaité utiliser la possibilité qui lui était offerte de détenir en direct sa participation dans Affine.

À la suite de cette opération intervenue en juin :

- Penthièvre Holding détient 12,4 % du capital d'Affine, franchissant ainsi à la hausse le seuil de 5 et 10 % du capital, et 8,3 % des droits de vote d'Affine, franchissant ainsi à la hausse le seuil de 5 % des droits de vote,
- Holdaffine a franchi à la baisse le seuil de 50 % dans le capital d'Affine, détenant 41,4 % et 56,4 % des droits de vote de la société.

Cette opération s'est accompagnée de la signature d'un pacte d'actionnaires entre Holdaffine et Penthièvre Holding, par lequel cette dernière :

- s'engage à conserver, pour une durée de deux ans, une participation d'au moins 10 % dans le capital d'Affine,
- confère à Holdaffine un droit de préemption en cas de cession de cette participation,

The Annual General Meeting of April 9, 2008 offered shareholders the option of receiving the balance of the 2007 dividend in shares. 4,971 new shares were thus created. At December 31, 2008, the share capital totalled €47,800,000 divided into 8,113,566 shares.

In addition, in 2008 there were two reclassifications within Affine's capital structure:

1) In accordance with the agreements signed in 2001 with Holdaffine, the holding company that controls Affine, one of its shareholders, Penthièvre Holding, decided to take advantage of the option it was given to own its investment in Affine directly.

After this transaction took place in June:

- Penthièvre Holding owns 12.4% of Affine's capital, thus crossing above the 5% and 10% capital thresholds, and 8.3% of Affine's voting rights, thus crossing the 5% threshold for voting rights,
- Holdaffine crossed below the 50% threshold in Affine's capital, owning 41.4% with 56.4% of the company's voting rights.

This transaction was carried out with the signature of a shareholders' pact between Holdaffine and Penthièvre Holding, under which the latter:

- commits to hold for a two year period at least 10% ownership in Affine's capital,
- grants Holdaffine a pre-emptive right in the event this investment is sold,

- et s'interdit de mettre les titres Affine qu'elle détient au nominatif pendant la durée du pacte.
- and undertakes not to transfer the Affine shares it owns into registered form during the life of the pact.

Cette opération de reclassement entre actionnaires, sans conséquence sur le contrôle effectif exercé par Holdaffine sur sa filiale Affine, a reçu l'approbation de l'AMF par la décision n° 208C1181.

2) Après avoir également cédé sa participation dans Holdaffine pour acquérir une participation directe dans Affine, la société anonyme JDJ Two a déclaré avoir franchi individuellement en hausse, le 24 octobre 2008, le seuil de 5 % du capital de la société et détenir individuellement, 465 006 actions représentant autant de droits de vote, soit 5,73 % du capital et 3,86 % des droits de vote de la société. Par courrier du même jour, M. Ariel Lahmi a déclaré avoir franchi en hausse, le 24 octobre 2008, directement et indirectement par l'intermédiaire de la société anonyme JDJ Two qu'il contrôle, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la société et détenir directement et indirectement, 552 678 actions représentant 640 350 droits de vote, soit 6,81 % du capital et 5,32 % des droits de vote d'Affine.

À la suite de ces opérations, Holdaffine détient 35,7 % du capital et contrôle 51,3 % des droits de vote d'Affine. Elle est elle-même contrôlée à hauteur de 85 % par Mme Maryse Aulagnon (via MAB Finances) et M. Alain Chaussard.

This reclassification of shareholders, which did not affect the effective control exercised by Holdaffine over its subsidiary Affine, was approved by the AMF in its Ruling No. 208C1181.

2) Having also sold its investment in Holdaffine to acquire a direct investment in Affine, the limited company JDJ Two declared that on October 24, 2008, it had individually crossed above the 5% threshold of the company's capital and individually held 465,006 shares representing the corresponding number of voting rights, or 5.73% of the company's capital and 3.86% of its voting rights. In a letter of the same day, Mr Ariel Lahmi declared that on October 24, 2008, directly and indirectly through the intermediary of the limited company JDJ Two, which he controls, he had crossed above the 5% thresholds for the company's capital and voting rights, and owned directly or indirectly 552,678 shares representing 640,350 voting rights, or 6.81% of Affine's capital and 5.32% of its voting rights.

At the conclusion of these transactions, Holdaffine owns 35.7% of Affine's capital and controls 51.3% of its voting rights. It is itself 85% controlled by Mrs Maryse Aulagnon (via MAB Finances) and Mr Alain Chaussard.



Lyon (69)





Nantes - Technoparc (44)

## Situation boursière

Le titre Affine est coté sur l'Eurolist d'Euronext Paris, et fait partie des indices SBF 250 (CAC Small90), SIIC Euronext-IEIF et EPRA.

Un contrat de liquidité signé avec Fortis assure la cotation du titre en continu. Le compte de liquidité, après prise en compte des achats et ventes du semestre, comprenait 163 642 actions au 31 décembre 2008, figurant à l'actif du bilan de la société en actions propres.

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale du 26 avril 2007 et renouvelée lors de l'Assemblée générale du 9 avril 2008, la société a acquis au cours de l'exercice 17 004 actions en vue de l'attribution d'actions gratuites au personnel, et attribué 23 100 actions aux bénéficiaires, le solde net au 31 décembre 2008 s'élevant à 86 240 actions.

Au 31 décembre 2008, la valeur des 249 882 actions propres ainsi inscrites au bilan est de 3,2 M€ ; la baisse de cette valeur a impacté négativement les comptes à hauteur de 4,3 M€.

Le nombre moyen de transactions journalières a été de 8 119 au cours de l'exercice, contre 7 023 pour l'année 2007 ; la liquidité du titre s'est ainsi nettement accrue de 15,6 % en 2008. Le taux de rotation du capital a atteint 25,6 % durant l'exercice.

Le titre a continué à subir en 2008 et dans les premiers mois de 2009 la pression exercée par le marché sur les titres des foncières dans le monde, résultant des incertitudes que fait peser sur le marché immobilier la crise financière. Au 31 décembre 2008, il s'établissait à 13,00 €, en baisse de 65,3 % par rapport au début de l'année. La capitalisation boursière s'élevait à la même date à 105,5 M€.

## Stock market situation

Affine's shares are listed on the Eurolist of Euronext Paris, and are included in the SBF 250 (CAC Small90), SIIC Euronext-IEIF and EPRA indexes.

A liquidity contract signed with Fortis provides for continuous stock quotation. After taking account of the purchases and sales over six months, the liquidity account comprised 163,642 shares at December 31, 2008, which are recorded as treasury shares in the company's assets.

Under the authorisation granted by the Annual General Meeting of April 26, 2007, and renewed by the Annual General Meeting of April 9, 2008, the company purchased 17,004 shares during the year for the purpose of granting bonus shares to employees, and it granted 23,100 shares to beneficiaries, with the net balance remaining of 86,240 shares at December 31, 2008.

At December 31, 2008, the value of the 249,882 treasury shares recorded on the balance sheet was €3.2m; the decline in this value had a negative impact of €4.3m in the statements.

The average number of daily transactions was 8,119 during the year versus 7,023 in 2007; the share's liquidity therefore increased markedly by 15.6% in 2008. The capital rotation rate was 25.6% during the year.

Throughout 2008 and in the first months of 2009, the share price continued to be subject to the downward market pressure on real estate companies worldwide, due to uncertainties imposed on the real estate market by the financial crisis. At December 31, 2008, the share price was €13.00, down 65.3% from the beginning of the year. At the same date, market capitalisation was €105.5m.



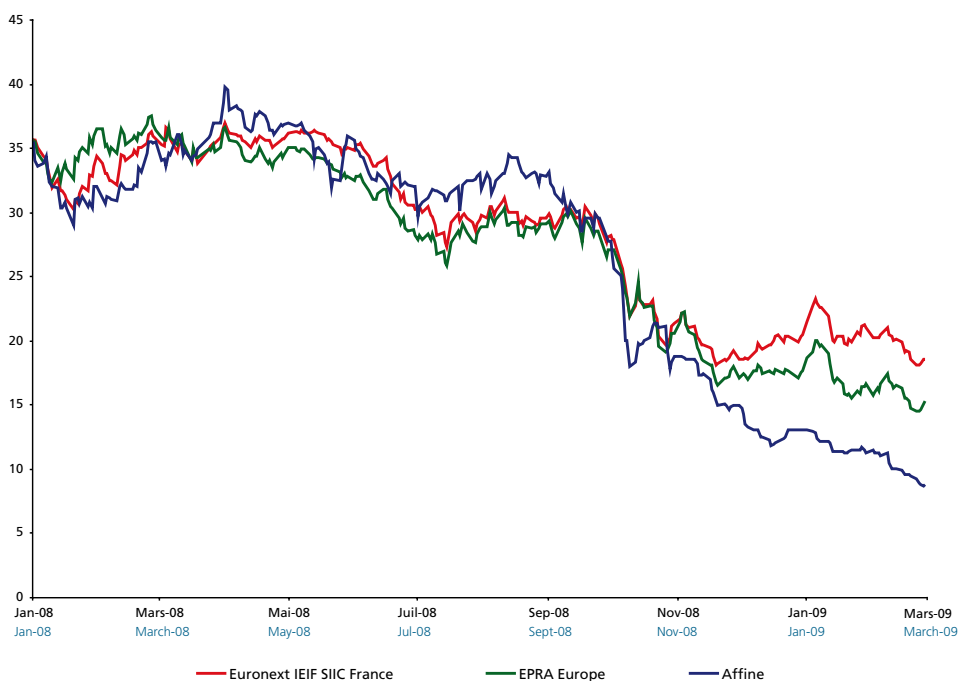
## Caractéristiques boursières au 31 décembre 2008

### Stock market information at December 31, 2008

Marché / Market	Euronext Paris Compartment B
Code ISIN / ISIN code	FR0000036105
Bloomberg	IML FP
Reuters	BTTP.PA
Nombre de titres / Shares outstanding	8 113 566
Flottant / Free float	45,1 %
Cours de clôture / Closing price	13,0 €
Capitalisation / Market capitalisation	105,5 M€

### Cours de l'action (en €)

### Share price (in €)



Depuis octobre 2008, le titre, dont l'évolution suivait jusque-là la baisse de l'indice SIIC-IEIF, a été fortement pénalisé par des ventes importantes de fonds actionnaires confrontés à des demandes de remboursement, auxquelles la liquidité n'a pas permis de faire face. Valeur moyenne du secteur immobilier, Affine a été touchée un peu plus tard mais plus durement que les grosses capitalisations du secteur, qui offrait une sortie plus aisée par la profondeur de leur marché.

Since October 2008, Affine shares, which up to that point had tracked the SIIC-IEIF index, were hard hit due to large sales carried out by equity funds faced with redemption demands that their liquidity was insufficient to cover. As a midsize player in the real estate sector, Affine was affected a bit later but ultimately more harshly than large caps in the sector, since they offered an easier exit due to the depth of the market for their shares.

## Dividende

La bonne situation financière du groupe Affine lui permet de distribuer un dividende assurant un rendement élevé du titre. Il sera proposé à l'Assemblée générale du 29 avril 2009 le versement d'un dividende de 1 € par action (soit un total de 9,7 M€) au titre de l'exercice 2008, dont l'acompte de 0,45 € payé en novembre 2008. Ce dividende porte le rendement du titre Affine à 7,7 % par rapport au cours de fin d'année.

## Dividends

The Affine Group's strong financial position allows it to make a dividend distribution that provides a high rate of return on its shares. A proposal will be made to the Annual General Meeting of April 29, 2009, to pay a dividend of €1 per share (or a total of €9.7m) for fiscal year 2008, an interim dividend of €0.45 having been paid in November 2008. This dividend would raise the yield on Affine shares to 7.7% based on end of year share price.



Saint-Étienne - Molina (42)

# Données sociales et environnementales

## Social and environmental information

### Ressources humaines

Au 31 décembre 2008, l'effectif total du groupe était de 134 personnes (dont 43 chez BFI) réparties comme suit :

- 69 employés et 65 cadres,
- 58 hommes et 76 femmes,
- 114 en France (dont 5 chez Banimmco), 18 en Belgique (Banimmco) et 2 en Espagne (Concerto Iberica).

Les sociétés Affine et Promaffine ont signé en décembre 2001 un accord sur la réduction du temps de travail ; un horaire variable a été instauré dans le cadre d'une durée annuelle de 1 600 heures. La « Journée de solidarité » instituée par la loi du 30 juin 2004 a été mise en œuvre par imputation sur le nombre de jours de RTT.

L'accord d'intéressement signé le 25 juin 2004 par les sociétés Affine, Promaffine et Concerto Développement permet de faire bénéficier leur personnel des résultats de la société. Cet accord a été étendu à Capucine Investissements le 16 juin 2008. Une somme de 231 058 € (brute) a ainsi été versée au personnel en 2008 au titre de l'intéressement aux résultats de l'exercice 2007.

La formation a porté sur deux axes : technique et linguistique. Le budget formation d'Affine représente 1,34 % de la masse salariale (supérieur au minimum légal de 0,9 %) et 26 collaborateurs en ont bénéficié en 2008.

### Human resources

At December 31, 2008, the Group had 134 employees (of whom 43 were at BFI), broken down as follows:

- 69 employees and 65 managers,
- 58 men and 76 women,
- 114 in France (of whom 5 were at Banimmco), 18 in Belgium (Banimmco) and 2 in Spain (Concerto Iberica).

In December 2001, Affine and Promaffine signed an agreement on the reduction of working hours; flexible working time was instituted with an annual workload of 1,600 hours. The "Solidarity Day" instituted by the Law of June 30, 2004, was deducted from legal leisure days.

The profit sharing agreement signed by Affine, Promaffine and Concerto Développement on June 25, 2004, enables their employees to share in the companies' profits. This agreement was extended to Capucine Investissements on June 16, 2008. An amount of €231,058 (gross) was therefore paid out to employees in 2008 as a share in the profits of 2007.

Staff training focuses on two main areas: technical and linguistic. Affine's training budget represented 1.34% of the payroll (above the legal minimum of 0.9%) and 26 employees received such training in 2008.



Mer (04)



Saint-Germain les Arpajon (91)

Affine a versé à l'Association du fonds d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés (Agefiph) une somme de 6 968 € pour 2008.

Au 31 décembre 2008, les salariés du groupe Affine ne détiennent aucune participation dans le capital de leur société au titre d'un fonds commun de placement ou d'un plan d'épargne d'entreprise (article L.225-102 du Code de commerce).

Le Conseil d'Administration du 10 décembre 2008, sur proposition du Comité des Rémunérations du même jour et conformément à l'autorisation de l'Assemblée générale du 9 novembre 2005, a procédé à l'attribution de 5 460 actions gratuites à certains membres du personnel du groupe. Cette dernière attribution porte à 77 310 le nombre total d'actions gratuites attribuées dans le cadre de cette autorisation.

## Environnement

Le groupe 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.

Toutefois, l'approche du groupe reste raisonnée et intègre des considérations économiques pour chaque opération.

Affine fait réaliser des contrôles périodiques sur les immeubles dont elle est propriétaire aux fins de vérifier le respect par les utilisateurs de la réglementation environnementale.

In 2008, Affine contributed €6,968 to the *Association du fonds d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés (AGEFIPH)*, which supports the integration of disabled people into the workplace.

At December 31, 2008, employees of the Affine Group had no holdings in the company's share capital through a mutual fund or company savings plan (Article L.225-102 of the French Code of Commerce).

The Board of Directors, meeting on December 10, 2008, acting on the recommendation of the Compensation Committee of the same day and under the authorisation of the Ordinary and Extraordinary Shareholders' meeting of November 9, 2005, granted 5,460 bonus shares to certain of the Group's employees. This grant brought the total number of bonus shares granted under this authorisation to 77,310.

## Environment

The Group participates in the High Quality Environment initiative, particularly by adopting preventive measures allowing it to limit the environmental impacts of constructing and renovating buildings. This approach also enhances the building's operational comfort for its users.

The Group's approach is carefully thought out and integrates the economic considerations for each project.

Affine periodically performs inspections of the buildings it owns to verify that environmental regulations are observed by their users.

## Compte de résultat consolidé Consolidated profit and loss statement

(Présentation commerciale résumée)

(Summary business presentation)

Milliers d'euros	2007 retraité / restated	2008	€ thousands
Loyers nets sur immeubles de placement	57 033	63 546	Net rents on investment properties
Résultat sur opérations de location-financement	7 845	5 943	Profit from lease finance transactions
Résultat sur opérations de développement immobilier	10 546	2 246	Profit from real estate development activities
Autres produits d'exploitation	2 134	1 125	Other operating income
Total résultat des autres activités	20 526	9 314	Total profit from other activities
Autres achats et charges externes	(18 023)	(14 681)	Other purchases and external expenses
Impôts, taxes et assimilés	(1 302)	(1 134)	Taxes, duties and related
Charges de personnel	(11 655)	(10 933)	Personnel expenses
Amortissements et dépréciations	(476)	(723)	Amortisation and depreciation
Charges nettes des provisions	452	1 734	Charges net of provisions
Total frais de fonctionnement	(31 003)	(25 737)	Total operating expenses
Résultat des cessions d'actifs	28 885	6 969	Profit from asset disposals
Solde net des ajustements de valeurs	27 823	(46 852)	Balance net of value adjustments
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET</b>	<b>103 263</b>	<b>7 239</b>	<b>NET OPERATING PROFIT</b>
Coût de l'endettement financier net	(32 836)	(39 437)	Net cost of financial debt
Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat	15 068	(9 762)	Profit on financial assets at fair value by result
Autres résultats financiers	3 062	1 006	Other financial income
Total résultat financier	(14 707)	(48 193)	Total financial income
Quote-part des sociétés mises en équivalence, variations des écarts d'acquisition	(1 061)	1 035	Share of companies consolidated by the equity method, adjustments to goodwill
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>89 617</b>	<b>(39 918)</b>	<b>PROFIT BEFORE INCOME TAXES</b>
Résultat des activités arrêtées ou en cours de cession	(2 099)	(1 406)	Net gain/(loss) from businesses being discontinued or in the process of being sold
Impôts sur les résultats	12 017	(2 765)	Income tax
Impôts différés	(16 106)	6 837	Deferred taxes
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>91 607</b>	<b>(37 252)</b>	<b>NET PROFIT</b>
dont part du groupe	78 159	(37 521)	of which Group share

- Les comptes de BFI sont isolés sur les lignes « Branche d'activité destinée à la vente » au Bilan et sur la ligne « Résultat des activités arrêtées ou en cours de cession » au compte de résultat. / BFI's statements are confined to the lines "Business sector to be sold" on the balance sheet and "Profit from businesses that have been discontinued or are being sold" in the income statement.
- Par ailleurs, les emprunts liés aux immeubles destinés à la vente ont été reclassés au passif sur la ligne « Passifs liés aux immeubles destinés à la vente ». In addition, loans related to buildings held for sale have been reclassified in liabilities on the line "Liabilities related to buildings to be sold."

## Bilan consolidé

### Consolidated balance sheet

(Présentation commerciale résumée)

(Summary business presentation)

Milliers d'euros	2007 retraité / restated	2008	€ thousands
<b>ACTIF</b>			<b>ASSETS</b>
Actifs corporels	2 382	2 801	Tangible assets
Immeubles de placement	912 591	984 039	Investment properties
Immobilisations incorporelles	6 731	4 434	Intangible assets
Actifs financiers	192 455	127 334	Financial assets
Actifs d'impôts différés	1 475	1 535	Deferred tax assets
Titres et investissements dans les sociétés (mises en équivalence)	28 614	28 064	Shares and investments in companies (equity method)
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>1 144 248</b>	<b>1 148 208</b>	<b>TOTAL LONG-TERM ASSETS</b>
Immeubles destinés à la vente	38 257	104 249	Buildings to be sold
Branche d'activité destinée à la vente	6 497	6 437	Business sector to be sold
Prêts et créances de location-financement	2 143	562	Lease finance loans and receivables
Stocks	25 652	33 199	Inventory
Clients et comptes rattachés	47 532	18 990	Clients and related
Actifs d'impôts courants	1 794	594	Current tax assets
Autres créances	48 187	54 130	Other receivables
Trésorerie et équivalents de trésorerie	45 106	27 062	Cash and cash equivalents
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>215 168</b>	<b>245 223</b>	<b>TOTAL CURRENT ASSETS</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 359 416</b>	<b>1 393 431</b>	<b>TOTAL</b>



Milliers d'euros	2007 retraité / restated	2008	€ thousands
<b>PASSIF</b>			<b>LIABILITIES</b>
Capitaux propres (part du groupe)	465 595	385 344	Shareholders' equity (Group share)
Intérêts minoritaires	100 738	90 141	Minority interests
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>566 333</b>	<b>475 486</b>	<b>TOTAL SHAREHOLDERS' EQUITY</b>
Emprunts long terme	440 194	517 432	Long-term borrowings
Passifs financiers	26 070	40 831	Financial liabilities
Provisions	5 649	3 762	Provisions
Dépôts et cautionnements reçus	11 459	11 637	Deposits and security payments received
Passifs d'impôts différés et non courants	25 689	11 942	Deferred and non-current tax liabilities
Divers	3 018	2 629	Other
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>533 783</b>	<b>588 233</b>	<b>TOTAL LONG-TERM LIABILITIES</b>
Branches d'activités destinées à la vente	3 620	5 054	Business sector to be sold
Passifs liés aux immeubles destinés à la vente	22 437	27 492	Liabilities related to buildings to be sold
Dettes fournisseurs et autres	90 061	65 602	Supplier payables and other debt
Emprunts et dettes financières	137 835	218 881	Borrowings and financial debt
Passifs d'impôts courants	8 686	4 838	Current tax liabilities
Dettes fiscales et sociales	19 097	7 846	Tax and social debt
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>259 300</b>	<b>329 712</b>	<b>TOTAL CURRENT LIABILITIES</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 359 416</b>	<b>1 393 431</b>	<b>TOTAL</b>

# Résolutions proposées

à l'Assemblée générale mixte du 29 avril 2009

## Resolutions proposed

to the General Meeting on April 29, 2009

### Décisions ordinaires

### Ordinary Decisions

#### PREMIÈRE RÉOLUTION

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

#### FIRST RESOLUTION

**(Approval of the annual financial statements for the fiscal year ending on December 31, 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 un bénéfice de 12 566 319 euros.

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, having reviewed the reports of the Board of Directors and the Chairman and the reports of the Statutory Auditors, approved the company financial statements for the fiscal year ending on December 31, 2008, as they were presented, showing a net profit of €12,566,319.

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

It gave the directors full discharge of their management for this fiscal year.

#### DEUXIÈME RÉOLUTION

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

#### SECOND RESOLUTION

**(Approval of the consolidated financial statements for the fiscal year ending December 31, 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 37 251 723 euros.

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, having reviewed the reports of the Board of Directors and the reports of the Statutory Auditors, approved the consolidated financial statements for the fiscal year ending on December 31, 2008, as they were presented, showing a net loss of €37,251,723.

### 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 :

### THIRD RESOLUTION (Allocation of earnings)

Based on the proposal of the Board of Directors, the General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, decided to allocate the fiscal year's earnings as follows:

Bénéfice de l'exercice	12 566 319,14 €	Net profit for the fiscal year
Auquel s'ajoute le report à nouveau de l'exercice précédent	38 198 632,73 €	To which is added the amount carried forward from the preceding fiscal year
soit un bénéfice distribuable de	50 764 951,87 €	For a distributable profit of
comme suit :		As follows:
<b>Dividende</b>	<b>8 113 566,00 €</b>	<b>Dividend</b>
Report à nouveau	42 651 385,87 €	Carried forward

En conséquence, compte tenu de l'acompte décidé par le Conseil d'Administration du 27 août 2008 et versé en novembre 2008 à hauteur de 0,45 €, il reviendra à chacune des 8 113 566 actions composant le capital social, un solde de dividende de 0,55 €, qui sera versé à partir du 18 mai 2009.

Consequently, after allowing for the interim dividend of €0.45 per share approved by the Board of Directors on August 27, 2008 and paid in November 2008, there remains payable a dividend balance of €0.55 on each of the 8,113,566 shares of registered capital, which will be paid on or after May 18, 2009.

Les revenus distribués sont éligibles, pour les personnes physiques, à l'abattement de 40 % prévu par l'article 158, 3-2° du CGI.

For natural persons, the earnings distributed are eligible for the 40% tax allowance in application of Article 158, 3-2° of the General Tax Code.

Conformément à l'article 243 bis du CGI, l'Assemblée générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois précédents exercices ont été les suivants :

In application of Article 243 bis of the General Tax Code, the General Meeting of Shareholders took note that the dividends distributed for the three preceding fiscal years were as follows:

Exercice Year	Dividendes Dividends	Dividendes retraités <sup>(1)</sup> Restated dividends <sup>(1)</sup>
2005	4,10 €	1,37 €
2006	4,50 €	1,50 €
2007	1,65 €	1,65 €

(1) Le pair de l'action a été divisé par trois le 2 juillet 2007. / There was a three-for-one stock split on July 2, 2007.

Si lors de la mise en paiement du dividende, la société détient ses propres actions, le bénéfice correspondant aux dividendes non versés sera affecté au compte de report à nouveau.

If the company holds treasury shares at the time the dividend is paid, the earnings attached to those shares are not paid out and will be posted to the "carried forward" item.

#### **QUATRIÈME RÉOLUTION (Conventions réglementées)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, 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.

#### **FOURTH RESOLUTION (Regulated agreements)**

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, having read the special report of the Statutory Auditors on the transactions addressed in Article L.225-38 of the Commercial Code, took note of the conclusions of this report and approved the relevant agreements.

#### **CINQUIÈME RÉOLUTION (Engagements de l'article L.225-42-1 du Code de commerce)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les engagements visés à l'article L.225-42-1 du Code de commerce, prend acte des conclusions de ce rapport et approuve les engagements qui y sont visés concernant M. Alain Chaussard, Directeur général délégué.

#### **FIFTH RESOLUTION (Commitments under Article L.225-42-1 of the Commercial Code)**

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, having read the special report of the Statutory Auditors on the commitments addressed in Article L.225-42-1 of the Commercial Code, took note of the conclusions of this report and approved the commitments cited therein concerning Mr Alain Chaussard, Deputy Chief Executive Officer.

**SIXIÈME RÉOLUTION****(Autorisation au Conseil d'Administration pour opérer sur les actions de la société)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise le Conseil d'Administration, pour une durée de 18 mois, à 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 21<sup>e</sup> 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 811 356 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 405 678 actions ; le prix d'achat ne devra pas excéder 30 euros par action,
- le montant maximum des fonds destinés à la réalisation de ce programme de rachat d'actions sera de 24 000 000 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.

**SIXTH RESOLUTION****(Authorisation given to the Board of Directors to purchase company shares)**

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, authorised the Board of Directors to purchase shares of the company in accordance with the provisions of Articles L.225-209 et seq. of the Commercial Code for a period of 18 months.

These purchases may be carried out for the following purposes:

- facilitating market activity through a liquidity contract in accordance with the code of ethics recognised by the Financial Markets Authority,
- grants of shares to employees subject to legal provisions,
- purchase for retention and exchange or as payment in connection with potential external growth transactions,
- cancellation of shares, subject to the General Meeting's adoption of the Twenty-first Resolution presented below.

The purchases and sales of shares carried out under this authorisation are to be executed within the following limits:

- the number of shares that may be purchased may not exceed 10% of the company's capital, i.e. 811,356 shares, with the stipulation that the number of shares purchased for the purpose of retention and exchange or as payment in connection with a merger, demerger or contribution transaction may not exceed 5% of the company's capital, i.e. 405,678 shares; the purchase price must not exceed €30 per share,
- the maximum amount of funds used to carry out this share repurchase program will be €24,000,000,
- the maximum number of shares that may be purchased, as well as the maximum purchase price, will be adjusted in the event of the allocation of bonus shares or division of the shares comprising the company's capital, based on the number of shares existing before and after these transactions.

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.

These share purchases may be carried out by any means, including by acquisition of blocks of shares, and at the times that the Board of Directors deems appropriate, including during a public offering, subject to the limits of stock exchange regulations.

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.

The General Meeting of Shareholders gives full powers to the Board of Directors, with authority to delegate them, to issue any stock exchange orders, enter into any agreements, perform any formalities and declarations, and, more generally, do whatever is necessary to complete the transactions carried out in application of this resolution.

Cette autorisation remplace celle consentie par l'Assemblée générale mixte du 9 avril 2008, sous réserve du lancement du programme de rachat d'actions par le Conseil d'Administration.

This authorisation replaces the authorisation given by the Combined General Meeting of Shareholders on April 9, 2008, subject to the initiation of a share repurchase program by the Board of Directors.

**SEPTIÈME RÉOLUTION  
(Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Maryse Aulagnon)**

**SEVENTH RESOLUTION  
(Renewal of the term of Mrs Maryse Aulagnon as a Director)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de Mme Maryse Aulagnon, pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2011.

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, decided to renew the term of Mrs Maryse Aulagnon as a Director for a period of three years, to expire at the conclusion of the Meeting convened to approve the financial statements for the fiscal year ending in 2011.

**HUITIÈME RÉOLUTION  
(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Arnaud de Bresson)**

**EIGHTH RESOLUTION  
(Renewal of the term of Mr Arnaud de Bresson as a Director)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de M. Arnaud de Bresson, pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2011.

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, decided to renew the term of Mr Arnaud de Bresson as a Director for a period of three years, to expire at the conclusion of the Meeting convened to approve the financial statements for the fiscal year ending in 2011.



**NEUVIÈME RÉOLUTION****(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Michel Garbolino)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de M. Michel Garbolino, pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2011.

**DIXIÈME RÉOLUTION****(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Burkhard Leffers)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de M. Burkhard Leffers, pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2011.

**ONZIÈME RÉOLUTION****(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Philippe Tannenbaum)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de M. Philippe Tannenbaum, pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2011.

**NINTH RESOLUTION****(Renewal of the term of Mr Michel Garbolino as a Director)**

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for Ordinary General Meetings, decided to renew the term of Mr Michel Garbolino as a Director for a period of three years, to expire at the conclusion of the Meeting convened to approve the financial statements for the fiscal year ending in 2011.

**TENTH RESOLUTION****(Renewal of the term of Mr Burkhard Leffers as a Director)**

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, decided to renew the term of Mr Burkhard Leffers as a Director for a period of three years, to expire at the conclusion of the Meeting convened to approve the financial statements for the fiscal year ending in 2011.

**ELEVENTH RESOLUTION****(Renewal of the term of Mr Philippe Tannenbaum as a Director)**

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, decided to renew the term of Mr Philippe Tannenbaum as a Director for a period of three years, to expire at the conclusion of the Meeting convened to approve the financial statements for the fiscal year ending in 2011.

**DOUZIÈME RÉOLUTION  
(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur François Tantot)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de M. François Tantot, pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2011.

**TREIZIÈME RÉOLUTION  
(Ratification de la nomination de Monsieur Ariel Lahmi en qualité d'administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de ratifier la nomination en qualité d'administrateur de M. Ariel Lahmi, coopté par le Conseil d'Administration du 4 mars 2009, en remplacement de la société Holdaffine, démissionnaire, pour la durée du mandat de cette dernière restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2008.

**QUATORZIÈME RÉOLUTION  
(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Ariel Lahmi)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de M. Ariel Lahmi, pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2011.

**TWELFTH RESOLUTION  
(Renewal of the term of Mr François Tantot as a Director)**

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, decided to renew the term of Mr François Tantot as a Director for a period of three years, to expire at the conclusion of the Meeting convened to approve the financial statements for the fiscal year ending in 2011.

**THIRTEENTH RESOLUTION  
(Ratification of the appointment of Mr Ariel Lahmi as a Director)**

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, decided to ratify the appointment as a Director of Mr Ariel Lahmi, who was coopted by the Board of Directors on March 4, 2009, to replace Holdaffine (which had resigned) for the latter's unexpired term, i.e. until the conclusion of the Meeting convened to approve the financial statements for the fiscal year ending in 2008.

**FOURTEENTH RESOLUTION  
(Renewal of the term of Mr Ariel Lahmi as a Director)**

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, decided to renew the term of Mr Ariel Lahmi as a Director for a period of three years, to expire at the conclusion of the Meeting convened to approve the financial statements for the fiscal year ending in 2011.

**QUINZIÈME RÉOLUTION**  
**(Nomination de la société Holdaffine 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 la société Holdaffine représentée par M. Jean-Louis Charon, pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2011.

**SEIZIÈME RÉOLUTION**  
**(Nomination de Monsieur Bertrand de Feydeau 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 M. Bertrand de Feydeau, pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2011.

**DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION**  
**(Nomination de la société Forum Partners 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 la société Forum Partners représentée par M. Andrew Walker, pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2011.

**DIX-HUITIÈME RÉOLUTION**  
**(Nomination de la société Atit 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 la société Atit, pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2011.

**FIFTEENTH RESOLUTION**  
**(Appointment of the company Holdaffine as a Director)**

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, decided to appoint as a Director the company Holdaffine, represented by Mr Jean-Louis Charon, for a period of three years, to expire at the conclusion of the Meeting convened to approve the financial statements for the fiscal year ending in 2011.

**SIXTEENTH RESOLUTION**  
**(Appointment of Mr Bertrand de Feydeau as a Director)**

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, decided to appoint Bertrand de Feydeau as a Director for a period of three years, to expire at the conclusion of the Meeting convened to approve the financial statements for the fiscal year ending in 2011.

**SEVENTEENTH RESOLUTION**  
**(Appointment of the company Forum Partners as Director)**

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, decided to appoint as a Director the company Forum Partners, represented by Mr Andrew Walker, for a period of three years to expire at the conclusion of the Meeting convened to approve the financial statements for the fiscal year ending in 2011.

**EIGHTEENTH RESOLUTION**  
**(Appointment of the company Atit as a Director)**

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, decided to appoint the company Atit as a Director for a period of three years, to expire at the conclusion of the Meeting convened to approve the financial statements for the fiscal year ending in 2011.

#### **DIX-NEUVIÈME 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 de 102 500 euros à titre de jetons de présence pour l'exercice en cours.

#### **VINGTIÈME RÉOLUTION (Renouvellement du mandat de Commissaires aux Comptes)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat de Cailliau Dedouit & Associés, Commissaire aux Comptes titulaire, et de M. Didier Cardon, Commissaire aux Comptes suppléant, pour une durée de six exercices venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2014.

### Décisions extraordinaires

#### **VINGT-ET-UNIÈME 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 24 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 6<sup>e</sup> résolution votée ci-dessus, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois,
- à réduire corrélativement le capital social.

#### **NINETEENTH RESOLUTION (Setting directors' fees)**

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, decided to allocate to the directors an amount of €102,500 as directors' fees for the current fiscal year.

#### **TWENTIETH RESOLUTION (Renewal of the appointment of the statutory auditors)**

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, decided to renew the appointment of *Cailliau Dedouit & Associés* as statutory auditors, and that of Mr Didier Cardon as alternate auditor for the next six fiscal years, to expire at the conclusion of the Meeting convened to approve the financial statements for the fiscal year ending in 2014.

### Extraordinary Decisions

#### **TWENTY-FIRST RESOLUTION (Authorisation to cancel the shares purchased in connection with the company's purchase of its own shares)**

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for extraordinary general meetings, having taken note of the report of the Board of Directors and the special report of the Statutory Auditors, authorised the Board of Directors (with authority to subdelegate subject to conditions set by the law) for a period of 24 months:

- to cancel, on one or more occasions, the company shares purchased in connection with the implementation of the authorisation given in the Sixth Resolution voted above, within the limit of 10 % of the capital per 24-month period,
- to correspondingly reduce the authorised share capital.

**VINGT-DEUXIÈME 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. 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 50 000 000 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.

**TWENTY-SECOND RESOLUTION**  
**(Delegation of authority to the Board**  
**of Directors to increase the share ca-**  
**pital with maintenance of the prefe-**  
**rential subscription right)**

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for extraordinary general meetings, having taken note of the report of the Board of Directors and the special report of the Statutory Auditors, and in accordance with the provisions of Articles L.225-129-2, L.228-92 and L.228-93 of the Commercial Code:

1. Delegated to the Board of Directors the authority to decide on one or more capital increases by the issuance, within or outside France, in euros, of the company's ordinary shares or any securities giving access by any means, immediately or in the future, to the ordinary shares of the company or of any company in which it directly or indirectly owns over half the capital; these securities may also be denominated in foreign currency or any other monetary unit established by reference to several currencies.

The delegation thus granted to the Board of Directors is valid for twenty-six months beginning on the date of this Meeting.

2. Decided that the total amount of the capital increases that may be carried out immediately or in the future may not exceed €50,000,000 in par value, an amount to which may be added, if applicable, the additional amount of shares to be issued to preserve, in accordance with the law, the rights of owners of securities giving rights to shares.

3. Decided that the shareholders have, in proportion to the number of their shares, a preferential subscription right to the securities issued by virtue of this resolution.

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 26 avril 2007.

**VINGT-TROISIÈME 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 :

4. Decided that if the subscriptions for the preferential entitlement, and, if applicable, for any excess shares, have not taken up all the shares or securities as defined above, the Board of Directors may offer all or part of the unsubscribed securities to the public.

5. Delegated to the Board of Directors, for the same twenty-six month period, the authority to decide on one or more capital increases by incorporation into capital of premiums, reserves, profits or other sums for which capitalisation is permitted under laws and regulations, and by means of grants of bonus shares or increases in the par value of existing shares; and decided that the total amount of capital increases that may thus be carried out, increased by the amount necessary to preserve, in accordance with the law, the rights of owners of securities giving the right to shares, and independently of the ceiling set in 2 above, may not exceed the amount of reserves, premiums or income cited above that existed at the time of the capital increase.

6. Noted that this delegation renders null and void the delegation granted by the Combined General Meeting of Shareholders on April 26, 2007.

**TWENTY-THIRD RESOLUTION  
(Delegation of authority to the Board of Directors to increase capital with elimination of the preferential subscription right)**

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for extraordinary general meetings, having taken note of the report of the Board of Directors and the special report of the Statutory Auditors, and in accordance with the provisions of Articles L.225-129-2, L.225-135, L.228-92 and L.228-93 of the Commercial Code:



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 50 000 000 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 26 avril 2007.

1. Delegated to the Board of Directors the authority to decide on one or more capital increases by the issuance, within or outside of France, in euros, of the company's ordinary shares or any securities giving access by any means, immediately or in the future, to the ordinary shares of the company or of any company in which it directly or indirectly owns over half the capital; these securities may also be denominated in foreign currency or any other monetary unit established by reference to several currencies.

The delegation thus granted to the Board of Directors is valid for twenty-six months beginning on the date of this Meeting.

2. Decided that the total amount of the capital increases that may be carried out immediately or in the future may not exceed €50,000,000 in par value, with this amount charged against the ceiling set in the preceding Resolution.

3. Decided to eliminate the preferential subscription right of shareholders for these securities, which will be issued in accordance with regulations, and conferred upon the Board of Directors the power to institute, if applicable, a priority right for shareholders to subscribe to these securities in application of the provisions of Article L.225-135 of the Commercial Code.

4. The issue price for shares will be equal to at least the minimum authorised by law.

5. Noted that this delegation renders null and void the delegation granted by the Combined General Meeting of Shareholders on April 26, 2007.

**VINGT-QUATRIÈME 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 vingt-six mois à compter de la présente assemblée.

2. Décide que l'émission des titres de capital sera réalisée 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 22 ci-dessus.

**TWENTY-FOURTH RESOLUTION**

**(Delegation of authority to the Board of Directors to increase capital with elimination of the preferential subscription right via a private placement)**

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for extraordinary general meetings, having taken note of the report of the Board of Directors and the special report of the Statutory Auditors, and in accordance with the provisions of Articles L.225-129-2, L.225-135, L.225-136, L.228-92 and L.228-93 of the Commercial Code:

1. Delegated to the Board of Directors the authority to decide on one or more capital increases by the issuance, within or outside France, in euros, of the company's ordinary shares or any securities giving access by any means, immediately or in the future, to the ordinary shares of the company or of any company in which it directly or indirectly owns over half the capital; these securities may also be denominated in foreign currency or any other monetary unit established by reference to several currencies.

The delegation thus granted to the Board of Directors is valid for twenty-six months beginning on the date of this Meeting.

2. Decided that the issuance of capital securities will be carried out without a preferential subscription right by an offering as described in Section II of Article L.411-2 of the Monetary and Financial Code.

3. Decided that the issuance of capital securities carried out by an offering as described in Section II of Article L.411-2 of the Monetary and Financial Code will be limited to 10% of the capital per year, with this amount charged against the total ceiling set in Resolution 22 above.

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.

4. The issue price of the securities will be determined as follows: it will be equal to an amount ranging from 80% and 120% of the average closing prices on the twenty last trading days preceding the date that the issue price is set.

#### **VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION (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 du commerce, et de l'article L.443-5 du Code du travail :

#### **TWENTY-FIFTH RESOLUTION (Capital increase reserved for em- ployees)**

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for extraordinary general meetings, having taken note of the report of the Board of Directors and the special report of the Statutory Auditors, and in accordance with the provisions of Articles L.225-129-6 and L.225-138-1 of the Commercial Code and Article L.443-5 of the Labour Code:

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.

1. Delegated to the Board of Directors the authority to increase capital on one or more occasions within a period not to exceed 26 months from the date of this Meeting, within a limit of 3% of existing share capital at the date of the Board of Directors' meeting, by issuance of ordinary shares reserved, directly or via the intermediary of a company mutual fund, to employees of the company and of the companies that are related to it in the sense of Article L.225-180 of the Commercial Code, who are members of the Company's company savings plan.

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.

2. Decided therefore to eliminate the preferential subscription right given to shareholders by Article L.225-132 of the Commercial Code and to reserve the subscription of the said shares for the Group's employees.

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 22, 23 et 24 ci-dessus.

3. The maximum amount of share capital that can be issued by virtue of this delegation will be charged against the ceiling for capital increases that the Board of Directors is authorised to carry out by virtue of the delegations cited in Resolutions 22, 23 and 24 above.

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.

**VINGT-SIXIÈME 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.

4. Decided that the issue price of a share will be determined by the Board of Directors and may not be less than the average of prices quoted during the twenty trading days preceding the date that the Board of Directors sets as the opening date for the subscription, less the maximum discount specified by law on the date of the Board of Directors' decision.

**TWENTY-SIXTH RESOLUTION  
(Powers)**

All powers are given to the bearer of a copy or an abstract of the minutes of this General Meeting of Shareholders, to perform all filings and publications required by current legislation.

# Patrimoine Locatif

## Rental properties portfolio

Au 31 décembre 2008, le groupe Affine détenait 240 immeubles, dont 115 faisaient l'objet de contrats de crédit-bail à des tiers et 125 immeubles de placement, développant 843 000 m<sup>2</sup>, acquis en pleine propriété ou financés en crédit-bail. On trouvera ci-dessous les principales caractéristiques des immeubles (hors crédit-bail à des tiers).

At December 31, 2008, the Affine Group owned 240 buildings, of which 115 were through lease finance contracts granted to third parties, and 125 were investment properties, representing 843,000 sqm, owned outright or lease financed. The main features of the properties (except those on lease finance with third parties) appear below.



Vaugirard - Paris 15<sup>e</sup> (75)

# LISTE DES IMMEUBLES

## RENTAL PROPERTIES

### PORTFOLIO

Situation de l'immeuble Location of the property	Nom ou rue Name or street	Zone Area	Dépt Dept	Surface QP en m <sup>2</sup> Surface in sqm	Taux d'occupation financier Financial occupancy rate	Date d'acquisition Acquisition date
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS</b>				<b>INDUSTRIAL PREMISES AND WAREHOUSES</b>		
Buc	Rue de Fourny	RP	78	4 040	100 %	1984
Maurepas	Rue Marie Curie	RP	78	8 370	100 %	2006
Palaiseau	Rue Léon Blum	RP	91	3 828	100 %	1995
Saint-Germain les Arpajon	Rue des Cochets	RP	91	16 289	100 %	1999
Gennevilliers - Les Mercières	Route Principale du Port	RP	92	4 417	100 %	2006
Aulnay-sous-Bois	Rue Jean Chaptal	RP	93	3 700	100 %	1993
Bondy	Rue Andréï Sakharov	RP	93	1 586	100 %	1993
Tremblay en France	Rue Charles Cros	RP	93	19 997	100 %	2006
Tremblay en France	Rue des Chardonnerets	RP	93	1 192	100 %	1989
Goussainville	Rue Le Nôtre	RP	95	2 963	82 %	1995
Nice	Les Gabins, rue Guiglionda	Province	06	15 706	71 %	2006
Marseille	Avenue de Hambourg	Province	13	1 066	100 %	1995
Miramas	Quartier Mas des Moulières, ZAC Lésud	Province	13	12 079	100 %	2007
Chevigny-Saint-Sauveur	Avenue de Tavaux	Province	21	12 985	100 %	2005
Bourg-les-Valence	Rue Irène Joliot Curie	Province	26	19 521	100 %	2005
Saint-Quentin Fallavier	ZAC de Chêne La Noirée	Province	38	20 057	0 %	1991
St-Quentin Fallavier	Rue d'Anjou – La Verpillière	Province	38	3 050	100 %	1991
Mer	ZA des Mardaux	Province	41	34 000	95 %	2006
Saint-Etienne	Molina	Province	42	44 060	En cours	2007
Saint-Cyr-en-Val	Rue du Rond d'Eau	Province	45	38 803	100 %	2005
Bussy-Lettrée (Courbet)	ZAC n° 1 Europort – Vatry	Province	51	19 211	100 %	2004
Roubaix – Leers	Rue de la Plaine	Province	59	21 461	47 %	2005
Lezennes	ZI du Hellu	Province	59	4 133	60 %	1995
Vénissieux	Rue E. Hénaff / Rue F. Pelloutier	Province	69	2 337	100 %	1998
Thouars	Rue Jean Devaux	Province	79	32 000	100 %	2007
Vitrolles	ZAC d'Anjoly	Province	13	5 880	100 %	2008
Vilvoorde		Belgique		10 500	En cours	2008



Situation de l'immeuble Location of the property	Nom ou rue Name or street	Zone Area	Dépt Dept	Surface QP en m <sup>2</sup> Surface in sqm	Taux d'occupation financier Financial occupancy rate	Date d'acquisition Acquisition date
<b>BUREAUX</b>				<b>OFFICES</b>		
Paris 3 <sup>e</sup>	Rue Réaumur	Paris	75	1 814	100 %	1995
Paris 3 <sup>e</sup>	Rue Chapon	Paris	75	1 100	100 %	2005
Paris 8 <sup>e</sup>	Rue de Ponthieu	Paris	75	9 555	94 %	2006
Paris 8 <sup>e</sup>	Rue Tronchet	Paris	75	376	100 %	1979
Paris 9 <sup>e</sup>	Rue Auber	Paris	75	2 289	93 %	2008
Paris 10 <sup>e</sup>	Rue d'Enghien	Paris	75	1 058	100 %	2008
Paris 12 <sup>e</sup>	« Tour Bercy » - Rue Traversière	Paris	75	7 783	100 %	1974
Croissy-Beaubourg	Rue d'Emerainville	RP	77	1 000	96 %	2005
Croissy-Beaubourg	Bld Beaubourg	RP	77	1 199	100 %	1997
Bailly	ZAC du Cornouiller	RP	78	3 096	100 %	1999
Trappes	Parc de Pissaloup – Av. J. d'Alembert	RP	78	10 942	100 %	2006
Saint-Germain-en-Laye	Rue des Gaudines	RP	78	2 024	100 %	2002
Montigny-le Bretonneux	« TDF St-Quentin » - Rue Ampère	RP	78	10 142	100 %	2003
Saint-Germain-en-Laye	Rue Témar	RP	78	1 450	100 %	2002
Elaucourt	« Parc Euclide » - Rue Blaise Pascal	RP	78	6 339	78 %	2004
Plaisir	ZAC Ste Apolline, rue des Poiriers	RP	78	1 160	100 %	2005
Évry	Rue Gaston Crémieux	RP	91	7 572	100 %	1984
Brétigny/Orge	Route des Champcueils	RP	91	2 600	100 %	1989
Les Ulis	« L'Odysée » - Rue de la Terre de Feu	RP	91	3 350	100 %	2003
Corbeil-Essonnes	Darblay I – Avenue Darblay	RP	91	6 205	100 %	2003
Corbeil-Essonnes	Darblay II – Rue des Petites Bordes	RP	91	2 132	100 %	2003
Malakoff	Rue Etienne Dolet	RP	92	705	100 %	1987
Issy-les-Moulineaux	Rue Carrefour Weiden	RP	92	2 308	100 %	2003
Rueil-Malmaison	Passage Saint-Antoine	RP	92	3 428	80 %	1980
Sèvres	Rue des Bruyères	RP	92	462	100 %	1984
Colombes	Les Corvettes, Avenue de Stalingrad	RP	92	13 600	68 %	2004
Saint-Ouen	Rue du Docteur Bauer	RP	93	1 654	100 %	1997
Pantin	« Tour Essor » - Rue Scandicci	RP	93	1 138	0 %	1994
Bagnolet	Rue Sadi Carnot	RP	93	4 108	100 %	1995
Noisy-le-Grand	ZI des Richardets	RP	93	1 645	100 %	2005
Kremlin-Bicêtre (4)	Rue Pierre Brossolette	RP	94	3 000	92 %	2007
Cergy-Pontoise	Rue du Petit Albi	RP	95	3 000	100 %	2007

Situation de l'immeuble Location of the property	Nom ou rue Name or street	Zone Area	Dépt Dept	Surface QP en m <sup>2</sup> Surface in sqm	Taux d'occupation financier Financial occupancy rate	Date d'acquisition Acquisition date
<b>BUREAUX (suite)</b>				<b>OFFICES (cont.)</b>		
Sophia Antipolis	« Junon-Jupiter » - Les Triades - Biot	Province	06	3 461	100 %	1999
Sophia Antipolis	« Minerve » - Les Triades - Biot	Province	06	2 067	100 %	1999
Sophia Antipolis	« Les Oréades » - Route du Pin Motard	Province	06	2 307	100 %	2000
Valbonne - rose	Route des Lucioles - Sophia Antipolis	Province	06	2 781	100 %	1986
Valbonne - beige	Route des Lucioles - Sophia Antipolis	Province	06	700 *	100 %	1992
Aix les Milles	Rue Georges Claude	Province	13	5 539	100 %	1975
Aix-en-Provence	« Décisium » - Rue Mahatma Gandhi	Province	13	2 168	83 %	1994
Aix-en-Provence	Rue Louis de Broglie – Zac Duranne	Province	13	880	100 %	1997
Marseille	Rue André Roussin	Province	13	1 329	100 %	1998
Marseille	« Grand Ecran » - André Roussin	Province	13	3 988	100 %	2002
Bayeux	Place Charles de Gaulle	Province	14	670	0 %	1995
Toulouse	Perisud	Province	31	2 599	92 %	1995
Toulouse	Avenue de l'Europe	Province	31	625	100 %	1995
Montpellier	ZAC du Millénaire, Avenue Einstein	Province	34	1 128	100 %	1995
Nantes	Route de Paris – Lot 8	Province	44	749	100 %	1992
Nantes	Route de Paris – Lot 9	Province	44	748	100 %	1992
Nantes - Marie Galante	Rue Henri Picherit	Province	44	2 992	100 %	2006
Nantes	Rue de la Garde	Province	44	2 069	92 %	1995
Orléans	Rue Léonard de Vinci / Av. du Titane	Province	45	1 159	100 %	1998
St Julien les Metz	Rue Jean Burger	Province	57	8 850	100 %	2007
Lille - Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Province	59	5 000	100 %	2006
Lille - Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Province	59	7 913	92 %	2008
Lille - La Madeleine	« Périnor » – Rue Jeanne Maillotte	Province	59	7 734	87 %	2005
Villeneuve d'Ascq	« Triopolis » - Rue des Fusillés	Province	59	3 052	100 %	2004
Hesdin	Avenue François Mitterand	Province	62	566	0 %	1995
Mulhouse	« L'Épicerie »	Province	68	5 073	85 %	2008
Bron	Rue du 35 <sup>e</sup> Régiment d'Aviation	Province	69	4 381	71 %	1996
Lyon Gerland	« Le Fontenoy » - Rue André Bollier	Province	69	3 890	71 %	2006
Lyon	« Le Dauphiné » - Rue du Dauphiné	Province	69	5 481	100 %	2005
Lyon	« Le Rhodanien » - Bld Vivier Merle	Province	69	3 472	100 %	1983
Villeurbanne	Bld du 11 Novembre	Province	69	5 790	100 %	2002
Avignon	Clos Fontanille – Chemin Mainajaries	Province	84	860	0 %	1991

(\*) Quote-part dans une indivision. / Share in a joint-ownership.

Situation de l'immeuble Location of the property	Nom ou rue Name or street	Zone Area	Dépt Dept	Surface QP en m <sup>2</sup> Surface in sqm	Taux d'occupation financier Financial occupancy rate	Date d'acquisition Acquisition date
<b>BUREAUX (suite)</b>				<b>OFFICES (cont.)</b>		
Evere	Stroobants, Picardie 1	Belgique		4 077	54 %	1999
Zaventem	Alma Court	Belgique		16 130	65 %	1999
Antwerp	Atlantic House	Belgique		29 396	83 %	1998
Koningslo	Athena Business Centre	Belgique		17 732	88 %	2002
Bruxelles	Raketstraat, rue de la Fusée	Belgique		6 349	100 %	2004
Evere	Honeywell H5	Belgique		3 951	na	2001
Evere	Honeywell H3	Belgique		12 449	100 %	2001
Antwerp	Lange LozanaStraat	Belgique		7 536	100 %	2000
Bruxelles	Avenue des Arts	Belgique		3 826	na	2006
Bruxelles	North Plaza	Belgique		14 328	80 %	2008
Bruxelles	Unilever	Belgique		13 608	100 %	2008
Kontich	Prins Boudewijhlann	Belgique		6 541	100 %	2007
<b>SURFACES ET CENTRES COMMERCIAUX</b>				<b>RETAIL PREMISES</b>		
Bercy	« Tour Gamma » - Rue de Bercy	Paris	75	1 481	100 %	2006
Paris 15 <sup>e</sup>	Galerie – Rue Vaugirard	Paris	75	2 083	na	2008
Vert-St-Denis	RN6 - Cesson	RP	77	4 032	100 %	1977
Fontenay-sous-Bois		RP	94	1 970	na	2008
Quincy-sous-sénart	Val d'Yerres II	RP	91	3 681 *	15 %	1986
Saint-Cloud	Rue du Calvaire	RP	92	2 676	79 %	2004
Clamart	Avenue du Général de Gaulle	RP	92	4 955	En cours	2007
Troyes-Barberey St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Province	10	6 993	100 %	2007
Bordeaux	Quai de Bacalan	Province	33	23 066	65 %	2005
Saint-Etienne	Rue Louis Braille - Dorianvest	Province	42	5 070	68 %	2006
Saran	RN20	Province	45	2 364	100 %	2007
Nevers		Province	58	5 859	En cours	2008
Lannemezan Campistrou	Lieudit « Le Pas de Bedat »	Province	65	850 *	0 %	1985
Eeklo	Kruger Park	Belgique		12 718	100 %	1996
Antwerp	Bouwcentrum	Belgique		23 480	100 %	2007
<b>HÔTELS-RESTAURANTS</b>				<b>HOTEL AND RESTAURANTS</b>		
Orléans (Résid. étudiants)	Route du Faubourg Madeleine	Province	45	1 590 *	100 %	1989
Biarritz	Avenue de l'Impératrice	Province	64	606 *	100 %	1990
Bruxelles	La Hulpe	Belgique		Terrain	100 %	2005
<b>DIVERS</b>				<b>MISCELLANEOUS</b>		
Paris 12 (parkings)	Rue Traversière	Paris	75	23 U.	100 %	1997
Saint-Cloud	Rue du Calvaire	RP	92	4 076	61 %	2004
Chartres – Lucé		Province	28	4 941		2005
Berlin	Goerzallee - Zehlendorf	Allemagne		18 313	91 %	2005

(\*) Quote-part dans une indivision. / Share in a joint-ownership.

## Mécénat Sponsorship

### Affine aide le logement social

Le Conseil d'Administration d'Affine a approuvé un programme triennal de soutien à l'association Habitat et Humanisme. Celle-ci met à la disposition des populations pauvres ou marginalisées, des logements qu'elle achète, rénove ou construit. S'appuyant sur 53 M€ de fonds propres et de prêts de l'État, Habitat et Humanisme dispose de plus de 1 200 logements et gère 1 300 logements confiés par des propriétaires privés.

### Affine soutient Pro Musicis

Fondée en 1965 à Paris par Eugène Merlet, Pro Musicis a une double mission :

- aider dans leur carrière des musiciens de la nouvelle génération, de niveau international, en leur organisant des concerts publics,
- offrir à ces artistes la possibilité de partager leur talent, lors de « concerts de partage », avec ceux qui vivent dans l'isolement, la souffrance ou la pauvreté : personnes âgées, handicapés, personnes en centre de réhabilitation, sans-abri, détenus, etc.

### Affine supports social housing

The Board of Directors of Affine has approved a 3-year programme to support "Habitat et Humanisme". This charitable association provides housing, which it buys, renovates or builds, for poor or marginalized people. Relying on €53m of equity and loans from the State, "Habitat et Humanisme" owns more than 1,200 flats and manages 1,300 flats belonging to private owners.







### Affine sponsors Pro Musicis

Established in 1965 in Paris by Eugène Merlet, Pro Musicis has a two-fold mission:

- to enhance the careers of young musicians at an international level by organising public concerts for them,
- to give these young musicians the opportunity to share their talent at "community service concerts" performed for those who live in isolation, suffering or poverty: the elderly, disabled, people living in rehabilitation centres, the homeless, prisoners, etc.

Direction de la Communication Financière  
Antoine Pierre de Grammont  
Tél : + 33 (0) 1 44 90 43 35  
E-mail : antoine-pierre.de-grammont@affine.fr

Crédit photo : S.Lavoué (p. 7).

	<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 Selected Secondary Fibers certifie l'utilisation de fibres (secondaires) recyclées issues de matières premières sélectionnées garantissant des matériaux bruts de haute qualité, exempts d'impuretés et mécaniquement robustes. The Selected Secondary Fibers mark certifies the use of recycled (secondary) pulp fibres originating from selected materials to ensure high quality raw materials which are free of impurities and mechanically sound.</p>		





GROUPE AFFINE

SEITOSEI

Société anonyme au capital de 47 800 000 €  
*A French société anonyme with share capital of 47,800,000 €*  
712 048 735 RCS PARIS  
N° TVA intracommunautaire FR92712048735  
*EU VAT number FR92712048735*

*Siège social / Head office:*  
4 square Edouard VII - 75009 Paris - France  
Téléphone : 33 (0)1 44 90 43 00  
Fax : 33 (0)1 44 90 01 48  
E-mail : [info@affine.fr](mailto:info@affine.fr)  
Web : [www.affine.fr](http://www.affine.fr)





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

Cailliau Dedouit et Associés

19, rue Clément Marot  
75008 Paris

**Affine S.A.**

**Rapport des commissaires aux  
comptes sur les comptes  
consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2008

Affine S.A.

4, square Edouard VII – 75009 Paris

*Ce rapport contient 56 pages*

Référence : IG 092 02

## **Affine S.A.**

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

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

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

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

## **1 Opinion sur les comptes consolidés**

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

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

## **2 Justification des appréciations**

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

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

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

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

### 3 Vérification spécifique

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

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

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 6 avril 2009

Paris, le 6 avril 2009

**KPMG Audit**  
*Département de KPMG S.A.*

**Cailliau Dedouit et Associés**

  
Isabelle Goalec  
Associée

  
Rémi Savournin  
Associé

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

<sup>(1)</sup>Retraité

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

<sup>(1)</sup>Retaité



**COMPTE DE RESULTAT**

(en milliers d'euros)

Note

31/12/2008

31/12/2007<sup>(1)</sup>

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

<sup>(1)</sup>Retraité

## Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital et réserves liées				Autres réserves	Sous-total à reporter (1)
	Capital	Réserves liées au capital		Titres auto-détenus	Réserves consolidées	
		Primes	Instruments hybrides			
<b>Capitaux propres au 01/01/2007</b>	<b>47 600</b>	<b>23 439</b>	<b>31 038</b>	<b>(444)</b>	<b>202 787</b>	<b>304 420</b>
Augmentation de capital	100	348	-	-	(49)	398
Elimination des titres auto-détenus	-	-	-	(1 376)	-	(1 376)
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	-	-	-	-	-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	(12 150)	(12 150)
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>100</b>	<b>348</b>	<b>-</b>	<b>(1 376)</b>	<b>(12 199)</b>	<b>(13 127)</b>
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	-	-	-	-	-	-
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat	-	-	-	-	-	-
1 <sup>er</sup> semestre 2007	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	-	-	-	-	-	-
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	-	-	-
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	*(4 604)	(4 604)
<b>Capitaux propres au 30/06/2007</b>	<b>47 700</b>	<b>23 787</b>	<b>31 038</b>	<b>(1 820)</b>	<b>185 984</b>	<b>286 689</b>
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	-	(3 579)	-	(3 579)
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	-	74 368	-	-	74 368
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>74 368</b>	<b>(3 579)</b>	<b>-</b>	<b>70 789</b>
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	-	-	-	-	-	-
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat	-	-	-	-	-	-
Résultat du 2 <sup>nd</sup> semestre 2007	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	-	-	-	-	-	-
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	-	236	236
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	*(1 973)	(1 973)
<b>Capitaux propres au 31/12/2007</b>	<b>47 700</b>	<b>23 787</b>	<b>105 406</b>	<b>(5 399)</b>	<b>184 247</b>	<b>355 742</b>
Affectation du résultat 2007	-	-	-	-	78 159	78 159
<b>Capitaux propres au 01/01/2008</b>	<b>47 700</b>	<b>23 787</b>	<b>105 406</b>	<b>(5 399)</b>	<b>262 406</b>	<b>433 901</b>
Augmentation de capital	100	160	-	-	-	260
Elimination des titres auto-détenus	-	-	-	315	-	315
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	-	(504)	-	-	(504)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	(13 170)	(13 170)
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>100</b>	<b>160</b>	<b>(504)</b>	<b>315</b>	<b>(13 170)</b>	<b>(13 099)</b>
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	-	-	-	-	-	-
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat	-	-	-	-	-	-
Résultat du 1 <sup>er</sup> semestre 2008	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	-	-	-	-	-	-
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	-	-	-
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	** (7 029)	(7 029)
<b>Capitaux propres au 30/06/2008</b>	<b>47 800</b>	<b>23 947</b>	<b>104 902</b>	<b>(5 084)</b>	<b>242 207</b>	<b>413 773</b>
Augmentation de capital	-	-	-	-	(71)	(71)
Elimination des titres auto-détenus	-	-	-	(1 011)	-	(1 011)
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	-	(120)	-	-	(120)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	(160)	(160)
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2 322)</b>	<b>(2 322)</b>
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	-	-	-	-	-	-
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat	-	-	-	-	21	21
Résultat du 2 <sup>ème</sup> semestre 2008	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	-	-	-	-	<b>21</b>	<b>21</b>
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	-	-	-
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	(2 718)	(2 718)
<b>Capitaux propres au 31/12/2008</b>	<b>47 800</b>	<b>23 947</b>	<b>104 782</b>	<b>(6 094)</b>	<b>239 280</b>	<b>409 715</b>

## Tableau de variation des capitaux propres consolidés (suite)

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

## Tableau de variation des capitaux propres consolidés (suite)

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

## Tableau des flux de trésorerie consolidés

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

**Trésorerie et équivalents**

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



## ANNEXE

### 1. Informations relatives à l'entreprise

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

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

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

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

### 2. Principes et méthodes comptables

#### Référentiel et présentation des comptes tels qu'adoptés par l'Union européenne

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

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne. Elles comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations d'application obligatoire à la date d'arrêté.

Il n'existe aucune nouvelle norme ou interprétation d'application obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008.

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

Les normes IFRS 8, IAS 1 et 23 révisées ainsi que les normes IFRS 1 et 2, IAS 23 et 27 amendées sont applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. Le Groupe a décidé de ne pas appliquer ces normes par anticipation. Ces normes ne devraient pas avoir d'impact significatif sur les capitaux propres ou le résultat.

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

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

#### Comparabilité des comptes

Le compte de résultat 2007 a été retraité afin d'isoler sur une ligne spécifique dans les comptes Bilan et Compte de Résultat, l'impact du résultat de la société BFI dont la branche d'activité est en cours de cession (cf. paragraphe Activités en cours d'Abandon).

La présentation des flux de trésorerie a été revue par rapport à l'exercice 2007. Les flux relatifs à la société BFI ont été isolés sur une ligne spécifique.

En 2007, les passifs destinés à la vente ont été isolés sur une ligne spécifique afin d'être conforme à ce qui a été fait en 2008.

#### Recours à des estimations et des jugements

La préparation des états financiers consolidés requiert l'utilisation d'estimations et d'hypothèses susceptibles d'impacter les montants qui figurent dans les états financiers et les notes qui les accompagnent. Elles portent en particulier sur la valorisation du patrimoine immobilier et la juste valeur des instruments dérivés. Les montants constatés lors de la cession de ces actifs peuvent différer de ces estimations. Ainsi, le groupe Affine a procédé à l'estimation de la quasi-totalité de son patrimoine sur la base de rapports d'experts indépendants. Suite à la crise financière et au retournement des marchés immobiliers, les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité des marchés, et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques.

## Contrats de location financement

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

La totalité des contrats de crédit-bail immobilier du portefeuille d'Affine sont des contrats de location financement au sens de la norme IAS 17.

Le bailleur comptabilise une créance dans son bilan pour un montant correspondant à la valeur actuelle des loyers conditionnels à recevoir.

Lors de la renégociation d'un contrat de crédit-bail, la différence entre la nouvelle assiette financière et celle précédemment inscrite en comptabilité est directement enregistrée au compte de résultat.

Les immobilisations en cours de construction demeurent soumises à la norme IAS 16, au même titre que les immobilisations corporelles (se reporter au chapitre les concernant).

La norme IAS 17 précise que les coûts directs initiaux de négociation et de mise en place des contrats doivent être inclus dans le montant de l'investissement initial et viennent réduire, sur la durée du contrat, le revenu financier.

Le résultat net de l'opération pour le bailleur correspond au montant d'intérêt du prêt. Cet intérêt est calculé selon la méthode du TIE. Le TIE est le taux qui égalise la valeur actualisée cumulée des paiements minimaux et de la valeur résiduelle non garantie. Le taux périodique appliqué pour le calcul du produit financier est constant, conformément à la norme IAS 17.

Les dépôts de garantie versés par les crédits preneurs sont considérés par Affine comme faisant partie des droits et obligations résultant de contrats de location, soumis à la norme IAS 17.

Lorsqu'un contrat de location financement est résilié juridiquement, l'immeuble sous-jacent est transféré en immeubles de placement dans la catégorie Immeubles Temporairement Non Loués (ITNL) même si le crédit preneur occupe toujours les locaux et verse une indemnité d'occupation.

L'immeuble se trouve alors soumis à la norme IAS 40 en raison de la priorité donnée par Affine pour la relocation en location simple.

## Contrats d'immeubles de placement

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

Les contrats de location dans lesquels le bailleur conserve la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif sont classés en tant que contrat d'immeubles de placement.

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

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

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

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

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

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

## Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

Les redevances correspondant au loyer payé (paiement minimal) sont ventilées entre la charge financière et l'amortissement de la dette.

## Immobilisations corporelles

Elles se décomposent en :

### Immeubles d'exploitation

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

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

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

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

Parmi le patrimoine immobilier du groupe Affine, seule une partie de deux immeubles utilisés par BFI dans le cadre de son activité de prestations de centres d'affaires entrent dans le cadre de l'IAS 16 ; il s'agit des immeubles situés à Lille et à Lyon (Le Rhodanien).

### Immobilisations corporelles d'exploitation

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

Durées d'amortissements :

Matériel de bureau : 3 à 5 ans

Matériel informatique : 3 ans

Agencements : 5 à 10 ans

Matériel de transport : 4 à 5 ans

Mobilier : 4 à 10 ans

Immeubles d'exploitation : ils sont amortis selon la grille FSIF retenue par Affine pour ses immeubles de placement dans les comptes individuels.

## Immobilisations incorporelles

Les actifs incorporels sont régis par la norme IAS 38.

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

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

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

## Méthode d'évaluation des immeubles en patrimoine

L'ensemble des immeubles en patrimoine font l'objet d'une évaluation annuelle par des cabinets d'experts indépendants. Pour l'arrêté du 31 décembre 2008, les experts retenus ont été les suivants :

Ad Valorem,  
Cushman & Wakefield,  
Atis Réal,  
CBRE,  
De Crombrughe & Partners.

La méthode généralement retenue par les experts est celle de la capitalisation du revenu net, confortée par la méthode par comparaison. Une évaluation est réalisée en interne pour les immeubles pour lesquels la valeur est non significative à la date d'arrêté.

### Affine :

68 des 70 immeubles en location simple, soit 99,6% de la valeur brute du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2008 de la part de trois cabinets d'experts indépendants qui sont Atis Réal, Ad Valorem et Cushman & Wakefield. Parmi les deux immeubles restant, l'un a fait l'objet d'une expertise interne et pour l'autre, la valeur figurant dans la promesse de vente a été retenue.

### Autres sociétés :

- Pour les filiales dédiées d'Affine :

10 des 14 immeubles figurant dans les filiales d'Affine, soit 86,5% de la valeur brute du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2008 de la part de quatre cabinets d'experts qui sont Atis Réals, Ad Valorem, CBRE et Cushman & Wakefield. Un immeuble représentant 4,7% de la valeur brute du patrimoine locatif a fait l'objet d'une évaluation interne. Les trois autres immeubles en cours de construction représentant 8,8% de la valeur locative brute, sont estimés pour leur coût historique.

- Pour AffiParis :

Au 31 décembre 2008, 100% des actifs figurant dans la société AffiParis ont fait l'objet d'expertises externes menées par les cabinets Atis Réal et Jones Lang Lassale ; ils représentent 86,75% de la valeur globale du patrimoine du groupe AffiParis. Pour les autres actifs du groupe AffiParis, qui sont constitués pour l'essentiel par les actifs de province, les valeurs retenues correspondent soit à des valeurs d'expertises externes réalisées au 31 décembre 2008 pour 2,4 % de la valeur brute du patrimoine, soit à des valeurs d'expertises interne pour 9,05 % de la valeur brute du patrimoine , et à des prix de vente qui correspondent à 1,79% de la valeur brute du patrimoine. La totalité du patrimoine des actifs de province est reclassée en actifs non courants destinés à la vente.

- Pour Banimmo :

100% des actifs, soit 22 immeubles ont été valorisés par le cabinet De Crombrughe & Partners.

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

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

### Actifs non courants destinés à être cédés

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

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

### Actifs classés comme détenus en vue de la vente

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

Dans ce cas, le groupe doit fournir les informations suivantes :

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

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

- Une analyse du montant unique dans :

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

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

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

### Stocks et contrats de construction

#### Stocks

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

Les stocks sont principalement composés de terrains, de réserves foncières et de coûts engagés sur la promotion immobilière.

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

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

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

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

Le résultat à terminaison s'entend de la marge prévisionnelle prévue au budget de l'opération.

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

## Regroupements d'entreprises – Goodwill

### Les regroupements d'entreprises,

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

La méthode de l'acquisition consiste en :

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

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

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

### Les acquisitions d'actifs isolés,

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

## Créances douteuses

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

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

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



## Dépréciation des actifs corporels et incorporels

### Immeubles d'exploitation

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

### Autres actifs corporels et incorporels

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

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

## Dépréciation des contrats de location financement

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

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

## Dépréciation des stocks

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

## Dépréciation des goodwill

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

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

Le Groupe a appliqué diverses méthodes de valorisation en 2008 :

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

## Dépréciation des créances douteuses

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

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

## Instruments financiers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces passifs concernent la dette relative aux instruments dérivés.

La dette est valorisée au moyen d'une actualisation des flux futurs pour lesquels la société est engagée envers les banques offrant cette couverture.

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

### ▪ Obligations remboursables en actions (ORA)

**1ère émission:** 2.000 ORA d'une valeur nominale de 10.000 € émises le 15 octobre 2003, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 50€ par action (200 actions par ORA), ajusté des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital).

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

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

#### Intérêt annuel

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

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

#### Amortissement anticipé au gré de la société

A compter du 15/10/2008, la société pourra convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de la clôture de l'action sur 40 séances de bourse est supérieure au prix d'émission ajusté.

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

#### Amortissement anticipé au gré du porteur

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

**2ème émission :** 600 ORA d'une valeur nominale de 16.682 € émises le 29 juin 2005, pour une durée de 20 ans, , remboursables in fine au prix d'émission initial de 83,41€ par action (200 actions par ORA), ajustée des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital) .

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

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

#### Intérêt annuel

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

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

#### Amortissement anticipé au gré de la société

A compter du 29/06/2010, la société pourra convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de la clôture de l'action sur 40 séances de bourse est supérieure au prix d'émission ajusté.

A compter du 29/12/2010, la société pourra rembourser en numéraire tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de dix jours ouvrés, à un prix assurant au souscripteur initial, à la date de remboursement effective, après prise en compte des coupons versés les années précédentes et de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière date de paiement des intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effective, un taux de rendement actuariel brut de 11%.

**Amortissement anticipé au gré du porteur**

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

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

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

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

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

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

**Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI**

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

**Durée des titres**

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

**Modalités de remboursement**

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

**Forme des titres**

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

**Rang des titres**

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

**Intérêt annuel**

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

Si l'Assemblée Générale Ordinaire :

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

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

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

Affine ne pouvant pas être obligé de verser des coupons ou de rembourser les TSDI en cas de survenance ou de non survenance d'un événement en dehors de son contrôle, l'application de la norme IAS 32 conduit donc à classer les TSDI en totalité en instruments de capitaux propres.

Les distributions relatives à ces instruments, nettes de l'impact fiscal éventuel, seront traitées comme des distributions de dividendes.

## Provisions

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

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

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

## Actions propres

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

## Impôt

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

### ▪ Impôt exigible

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

Affine a une fiscalité spécifique à savoir :

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

### ▪ Impôts différés

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

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

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

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

Les taux appliqués au 31 décembre 2008 sont :

Sociétés françaises hors SIIC	33.33 %
Sociétés allemandes	15.82 %
Sociétés belges	33.99 %

Conformément à la norme :

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

Au 31 décembre 2008, le groupe Affine a compensé 8 909 K€ d'impôt différé passif par l'avantage provenant de déficits fiscaux.

## Avantages du personnel

Le groupe prend en compte au bilan tous les avantages liés au personnel, correspondant principalement aux pensions de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi. Les coûts des avantages du personnel sont pris en charge sur la période d'acquisition des droits.

Les salariés d'Affine relèvent de la Convention Collective Nationale des sociétés financières du 22 novembre 1968, modifiée le 3 octobre 2008. Cette convention ne prévoit pas d'indemnité de retraite autre que celle relevant du régime général. Le régime de retraite utilisé est à cotisations définies.

Les indemnités obéissent au même régime fiscal et social que l'indemnité de licenciement, modifiée par la loi de modernisation du marché du travail du 25 juin 2008 ;

	Départ volontaire	Mise à la retraite
Plus de 10 ans d'ancienneté	1/2 mois	1/5 <sup>ème</sup> salaire mensuel par an
Plus de 15 ans d'ancienneté	1 mois	1/5 <sup>ème</sup> de salaire mensuel pour les 10 <sup>ères</sup> années et 2/15 <sup>ème</sup> au delà de la 10 <sup>ème</sup> année
Plus de 20 ans d'ancienneté	1,5 mois	
Plus de 30 ans d'ancienneté	2 mois	

Le salaire à prendre en considération est le douzième de la rémunération brute des douze derniers mois précédant le licenciement ou, selon la formule la plus avantageuse, le tiers des trois derniers mois.

Les engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes selon l'hypothèse d'une mise à la retraite et s'élèvent au 31 décembre 2008 à 328 K€

Les hypothèses actuarielles retenues pour le calcul de la provision sont :

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

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

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

En matière de plan d'actionnariat du personnel, la norme IFRS 2 prévoit la comptabilisation systématique d'une charge, qu'il s'agisse d'actions à émettre ou existantes, et quelle que soit la stratégie de couverture.

Affine utilise la méthode comptable de la juste valeur unitaire pour valoriser les plans d'attribution gratuite d'actions : l'évaluation repose sur le cours de l'action à la date d'attribution initiale. Aucune hypothèse en matière de probabilité de présence n'est retenue dans le calcul de l'évaluation pendant la période d'acquisition.



La charge est étalée sur la période d'acquisition de 3 ans, sans effet d'actualisation.

### 3. Périmètre de consolidation

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

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

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

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

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

#### Méthode de consolidation

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

#### Périmètre à la clôture

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

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

AFFIPARIS SA	IG	63,74%	63,74%	61,64%
SCI DU BEFFROI	IG	100,00%	62,50%	60,44%
BERCY PARKINGS SCI	IG	100,00%	63,74%	100,00%
SARL COSMO	IG	99,90%	62,44%	60,38%
SCI 28-32 PLACE DE GAULLE	IG	100,00%	62,50%	60,44%
SCI GOUSSIMO 1	IG	100,00%	62,50%	58,98%
SC GOUSSINVEST	IG	100,00%	62,50%	58,98%
HOLDIMMO SC	IG	98,06%	62,50%	60,44%
SCI COSMO LILLE	IG	100,00%	62,50%	60,44%
SCI COSMO MARSEILLE	IG	100,00%	62,50%	60,44%
SCI COSMO MONTPELLIER	IG	100,00%	62,50%	60,44%
SCI COSMO NANCY	IG	100,00%	62,50%	60,44%
SCI COSMO NANTES	IG	100,00%	62,50%	60,44%
SCI NUMERO 1	IG	100,00%	63,74%	61,64%
SCI NUMERO 2	IG	100,00%	63,74%	61,64%
SCI PM MURS	IG	100,00%	63,74%	61,64%
SCI 36	IG	100,00%	63,74%	61,64%
SCI COSMO SAINT ETIENNE	IG	100,00%	62,50%	60,44%
SCI COSMO TOULOUSE	IG	100,00%	62,50%	60,44%
SCI COSMO VALBONNE	IG	100,00%	62,50%	60,44%

<sup>(1)</sup>Sous-consolidation

<sup>(2)</sup> Nom commercial Logiffine

Les principaux événements intervenus sur le périmètre de consolidation du groupe Affine depuis la clôture des comptes au 31 décembre 2007 sont les suivants :

- Affine à :
  - cédé le 28 février 2008 sa participation de 51% dans sa filiale A.b.c.d ;
  - absorbé par voie de TUP, ses filiales Marie Galante et Les Mercières à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2008 ;
  - cédé sa participation dans Montéa à sa filiale belge Banimmo et à Holding Communal.
- Concerto Développement a trois nouvelles filiales : Chavornay Parc, Lothaire Développement et Logistic Park Mer ;
- Promaffine a trois nouvelles filiales : Cap 88, Marseille 88 Capelette et Ivry 34 Westermeyer ;
- La SC Holdimmo a acheté le 2 septembre 2008, 10 parts de la SC Goussinvest auprès des minoritaires et a ainsi porté son pourcentage de détention à 100%.

## Informations sur les regroupements d'entreprises au 31 décembre 2008

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

Cependant, certaines sociétés nouvellement créées ont exceptionnellement un 1<sup>er</sup> exercice d'une durée différente à 12 mois :

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

## Co-entreprises (sociétés intégrées proportionnellement)

Les co-entrepreneurs des opérations de promotion immobilière réalisées par le groupe Promaffine sont des sociétés reconnues pour leur compétence et leur solidité.

Nous n'avons pas connaissance de passifs pour lesquels le groupe Affine serait conjointement responsable avec le co-entrepreneur.

## Entreprises associées (sociétés mises en équivalence)

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

## 4. Activités en cours d'abandon

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

- « Actifs classés comme détenus en vue de la vente »,
- « Passifs classés comme détenus en vue de la vente »,
- « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession ».

Le tableau de flux de trésorerie a également été modifié.

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

### Impact sur l'actif du bilan

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

### Impact sur le passif du bilan

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

### Impact sur le compte de résultat

Seules les rubriques ayant été mouvementées sont mentionnés.

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

## 5. Gestion du risque financier

### Impact des instruments financiers sur la situation financière et la performance

Le groupe Affine :

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

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

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

#### ➤ Risque de crédit

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

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

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

Conformément aux exigences réglementaires (CRB n° 93-05), la société limite ses engagements en crédit-bail sur un client ou sur un groupe à 25 % de ses fonds propres (soit au 31 décembre 2008 à 101,3 M€ ; cf. déclaration 4003i contrôle des grands risques et des risques bruts sur base consolidée).

Cette limite interne est revue annuellement, sans nécessairement faire l'objet d'un réajustement. Une règle complémentaire limite la somme des risques dont l'encours individuel est supérieur à 10% des fonds propres, à huit fois le montant des fonds propres.

Affine fixe également une marge minimale de 1,50%, pour les dossiers à taux variable comme pour les dossiers à taux fixe.

On entend par groupe de clients, les clients pour lesquels un contrôle, direct ou indirect, est exercé par l'un sur l'autre, et les personnes qui sont liées par des contrats de garantie croisés ou qui entretiennent entre elles des relations d'affaires prépondérantes, notamment lorsqu'elles sont liées par des contrats de sous-traitance ou de franchise.

Actuellement aucun groupe de clients ne dépasse en risque net le seuil de 10% des fonds propres.

Les biens immobiliers pour lesquels le Groupe a été alerté sur une possible fragilité font l'objet d'une expertise immobilière annuelle.

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

#### ➤ Risque de liquidité

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

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

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

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

#### ➤ Risque de taux

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

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

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

#### ➤ Risque de change

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

#### ➤ Risque de contrepartie

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

#### ➤ Ratio de structure financière

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

#### ➤ Covenants financiers

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

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

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

Tous les covenants sont respectés.

#### ➤ Gestion du capital

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

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

Les objectifs du groupe en matière de fonds propres sont :

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

L'objectif quantitatif est de maintenir un ratio de solvabilité supérieur à 20%, grâce à la conjugaison de la rentabilité des actifs immobiliers, la gestion de distribution des dividendes et du taux d'endettement, l'appel au marché tant en capital qu'en instruments financiers assimilés à des capitaux propres (tel que des ORA et des TSDI).

Les ORA et les TSDI, compte tenu de leur nature sont considérées non pas comme de la dette, mais comme un élément des capitaux propres.



## 6. Information sectorielle

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

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

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

\* Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres.

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

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

## 6. Information sectorielle (suite)

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

\* Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres.

## 6. Information sectorielle (suite)

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

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

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

## 7. Notes sur le bilan actif

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

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

Les actions propres sont reclassées en diminution des capitaux propres.

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

### Note 7.2 – Instruments dérivés

Le montant de 86 K€ est constitué de la juste valeur des instruments dérivés.

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

### Note 7.3 – Actifs financiers disponibles à la vente

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

En milliers d'euros	%	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
<b>AFFINE</b>			
Altarea <sup>(1)</sup>	3,09%	32 339	57 694
Sofaris	NS	7	7
Habitat et Urbanisme	NS	12	12
<b>PROMAFFINE</b>			
Paris-Breguet	10%	NS	NS
<b>Créances rattachées</b>		-	-
<b>Total</b>		<b>32 358</b>	<b>57 713</b>

<sup>(1)</sup>Affine est toujours en situation de plus-value latente sur ces titres par rapport à leur coût d'acquisition.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Total</b>	<b>17 526</b>	<b>14 329</b>
--------------	---------------	---------------

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

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

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

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

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

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

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

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

### Echéances des créances (hors créances rattachées)

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

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

### Détail des créances

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



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

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

**Variation des investissements bruts**

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

**Variation des amortissements financiers**

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

**Note 7.7 – Actifs d'impôts différés**

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

**Note 7.8 – Autres actifs**

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

## Variation des dépréciations des stocks

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

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

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

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

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

## Note 7.10 – Actifs non courants destinés à être cédés

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

## Note 7.11 – Participations dans les entreprises mises en équivalence

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

<sup>(1)</sup>Sous-consolidation

## Note 7.12 – Immeubles de placement

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

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

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

Il n'existe plus d'immeuble dans la catégorie des Immobilisations Temporairement Non Louées au 31 décembre 2008.

Par ailleurs, la ligne "variations de périmètre" correspond aux regroupements d'entreprise (IFRS 3) alors que les lignes "Augmentations" et "Diminutions" traduisent les opérations sur des actifs (IAS 40). Ainsi, dans le cadre d'une nouvelle société consolidée, les actifs sous-jacents sont inclus dans la colonne "variation de périmètre".

## Note 7.13 – Immobilisations corporelles et incorporelles

### Variation des immobilisations corporelles

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

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

### Variation des immobilisations incorporelles

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

### Variation des amortissements et dépréciations

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

**Note 7.14 – Goodwill**

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

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

## 8. Notes sur le bilan passif

### Note 8.1 – Dettes envers les établissements de crédit

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

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

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

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

### Note 8.2 – Dettes envers la clientèle

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

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

### Note 8.3 – Dettes représentées par un titre

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

**Note 8.4 – Passifs d'impôts différés**

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

**Note 8.5 – Autres passifs**

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

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

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

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

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

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

**Note 8.8 – Provisions**

En milliers d'euros	Solde d'ouverture	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice utilisé	Reprise de L'exercice non utilisé	Variation Périmètre	Solde de clôture
Provision pour risque divers litiges clients	206			(200)	(6)	
Provision pour risque fiscal	433	76		(111)	(344)	55
Provision pour charges de retraite	46	306			(24)	328
Provision pour charges diverses	5 021	697	(23)	(2 302)	(13)	3 379
<b>Total</b>	<b>5 706</b>	<b>1 079</b>	<b>(23)</b>	<b>(2 613)</b>	<b>(386)</b>	<b>3 762</b>



**Note 8.8 – Capitaux propres****Actions autorisées, émises et libérées**

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

**Actions propres**

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

**Autres variations des capitaux propres**

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

## 9. Notes sur le compte de résultat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Note 9.8 – Marges brutes des autres activités

### Marge brute des opérations de location financement

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Indemnités de résiliation	935	50	885
Charges refacturées	4 240	4 750	(511)
Plus-values de cession	889	1 331	(443)
Reprises de provisions	9 861	8 868	992
Produits divers	156	853	(697)
Dépréciations/reprises sur immeubles	-	-	-
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	763	(2)	765
Dépréciations/reprises sur produits à recevoir	-	-	-
Récupération créances amorties	6	295	(288)
Créances irrécupérables	(1 714)	(1)	(1 714)
<b>Sous total des produits</b>	<b>15 135</b>	<b>16 145</b>	<b>(1 011)</b>
Dotations amort. sur immeubles non loués	-	-	-
Moins-values de cessions	(9 919)	(8 437)	(1 482)
Charges refacturables	(4 353)	(4 750)	398
Charges non refacturables	(102)	(205)	103
Charges diverses	(6)	(4)	(2)
<b>Sous total des charges</b>	<b>(14 380)</b>	<b>(13 397)</b>	<b>(983)</b>
<b>Total</b>	<b>755</b>	<b>2 748</b>	<b>(1 994)</b>

**Marge brute des opérations immobilières**

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Produits de ventes	18 954	126 072	(107 118)
Variation de stocks	31 507	33 291	(1 784)
Produits des contrats de promotion immobilière	29 063	(908)	29 970
Honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée	20	13 369	(13 349)
Opérations faites en commun DI	-	-	-
<b>Sous total des produits</b>	<b>79 543</b>	<b>171 824</b>	<b>(92 281)</b>
Charges s/op. promotion	(75 473)	(160 849)	85 377
Travaux sur contrats de promotion	-	-	-
Rétrocessions d'honoraires	-	(255)	255
Impôts et taxes	(1)	(97)	96
<b>Sous total des charges</b>	<b>(75 474)</b>	<b>(161 201)</b>	<b>85 727</b>
<b>Total</b>	<b>4 069</b>	<b>10 623</b>	<b>(6 553)</b>

**Marge brute des immeubles de placement**

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Loyers et assimilés	73 370	63 270	10 100
Revenus des sociétés immobilières	-	-	-
Indemnités de résiliation	94	171	(78)
Produits de refacturation	14 744	9 679	5 064
Plus-values sur cessions	25 666	31 573	(5 907)
Variation de juste valeur positive	5 046	45 729	(40 683)
Produits divers	1 123	5 023	(3 899)
Récupération créances amorties	7	111	(104)
Créances irrécupérables	(948)	(170)	(778)
Dépréciations/reprises sur immeubles	-	-	-
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	921	(883)	1 804
<b>Sous total des produits</b>	<b>120 022</b>	<b>154 503</b>	<b>(34 481)</b>
Résultats déficitaires des sociétés immobilières	-	-	-
Honoraires de commercialisation	(1 974)	(2 198)	225
Charges refacturables	(13 551)	(9 383)	(4 168)
Charges non refacturables	(10 239)	(8 618)	(1 622)
Moins-values de cessions	(19 527)	(4 576)	(14 952)
Variation de juste valeur négative	(51 898)	(17 906)	(33 992)
<b>Sous total des charges</b>	<b>(97 190)</b>	<b>(42 681)</b>	<b>(54 509)</b>
<b>Total</b>	<b>22 832</b>	<b>111 822</b>	<b>(88 989)</b>

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

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

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

**Marge brute des autres opérations d'exploitation**

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

**Note 9.9 – Charges générales d'exploitation**

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

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

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

**Note 9.11 – Coût du risque**

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

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

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

**Note 9.13 – Gains ou pertes nets sur autres actifs**

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

**Note 9.14 – Variation de valeurs des goodwill**

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

**Note 9.15 – Impôt sur les bénéfices****Rapprochement entre la charge d'impôt consolidée et l'impôt exigible dans les comptes sociaux**

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

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

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

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

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

## Note 9.17 – Résultats par action

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

Le calcul du résultat net dilué par action respecte la norme IAS 33. Le résultat par action doit être ajusté de l'impact maximal de la conversion en actions ordinaires des instruments dilutifs (obligations convertibles ou bons de souscription d'actions). Les Obligations Remboursables en Actions émises par Affine le 15 octobre 2003 et le 29 juin 2005 entrent dans la catégorie des instruments dilutifs.

Au numérateur, le résultat net part du groupe est augmenté des économies de frais financiers réalisées en cas de conversion, pour leur montant net d'impôt, le cas échéant.

Au dénominateur, la moyenne pondérée des titres en circulation est corrigée du nombre maximal de titres susceptibles d'être émis. Le calcul de la dilution lors de l'année d'émission est effectué prorata temporis en fonction de la date d'émission du nouvel instrument. Pour les années suivantes, la conversion est supposée effectuée au premier jour de l'exercice. La moyenne pondérée des titres est portée à 9 575 299 titres compte tenu d'une moyenne de 1 622 400 actions nouvelles issues de la conversion des ORA.

Compte tenu des retraitements décrits ci-dessus, le résultat net par action dilué s'élève à (3,92) € en 2008 contre 8,11 € en 2007.



## 10. Engagements et éventualités

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trois types de contrats existent dans le Groupe :

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

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

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

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

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

L'ensemble du patrimoine du groupe Affine est localisé en France et en Europe. Les contrats de location simple en France, dans le cas où Affine est bailleur, concernent généralement des baux commerciaux de 3/6/9 ans ; le preneur seul pouvant le résilier à chaque triennale moyennant un préavis de six mois (usages locaux) donné par lettre recommandée par AR. Les parties peuvent cependant déroger contractuellement à cette disposition de résiliation triennale.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice INSEE du coût de la construction. Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises ou des paliers mais est en tout état de cause déterminé dès la signature du bail et pour sa durée. L'ensemble des charges, les impôts fonciers et les taxes sur les bureaux sont généralement à la charge du preneur.

Dans certains cas, Affine utilise une part variable dans les loyers mais elle reste marginale.

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

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

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

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

## Engagements donnés

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

## Engagements reçus

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

## 11. Instruments financiers

### Actifs financiers évalués en juste valeur en contrepartie du résultat

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

## 12. Effectifs

### Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

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

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

## 13. Avantages du personnel

### Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi

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

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

### Droit Individuel à la Formation

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

### Actions gratuites

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

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

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

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

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

Nombre d'actions réellement attribuées :

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

## 14. Informations relatives aux parties liées

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

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

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

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

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

### Actions gratuites

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

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

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

	2006	2007	Total
Mandataires sociaux	15 900	17 550	33 450

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

Nombre d'actions réellement attribuées :

	2006	2007	Total
Mandataires sociaux	15 900	17 550	33 450

### Achats de biens et de prestations de services

Néant.

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

Néant.

**Prêts consentis à des parties liées**

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

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

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

Aucune garantie n'a été reçue.

En milliers d'euros	<u>2008</u>
---------------------	-------------

**Charges d'intérêts sur les dettes consenties**

Eudip Three SA	-
<b>Total des charges d'intérêts sur les dettes consenties</b>	<b>-</b>

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

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

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

Exercices couverts : 2008 -2007

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

## 16. Evénements postérieurs à la date de clôture

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





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

Cailliau Dedouit & Associés

19, rue Clément Marot  
75008 Paris

**Affine S.A.**

**Rapport des commissaires aux  
comptes sur les comptes  
annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2008  
Affine S.A.  
4, square Edouard VII - 75009 Paris  
*Ce rapport contient 33 pages*  
Référence : IG 092 01

## **Affine S.A.**

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

### **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 Affine S.A, 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.

## **1 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.

## **2 Justification des appréciations**

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

La note II de l'annexe « Principes comptables et méthodes d'évaluation » expose notamment les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des titres de participation et du patrimoine immobilier ainsi que leurs modalités de dépréciation.

Nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et à s'assurer de leur correcte application, à valider la valeur recouvrable des immeubles détenus, directement ou par l'intermédiaire de filiales, notamment sur la base de rapports d'évaluateurs indépendants et à vérifier que les notes aux états financiers donnent une information appropriée.

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.

## **3 Vérifications et informations spécifiques**

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 à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 6 avril 2009

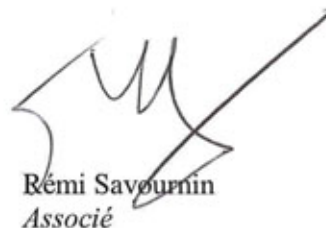
KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*



Isabelle Goalec  
*Associée*

Paris, le 6 avril 2009

Cailliau Dedouit & Associés



Rémi Savournin  
*Associé*

<b>ACTIF</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
<b>CAISSES, BANQUES CENTRALES, CCP</b>		<b>117</b>	<b>118</b>
<b>CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDITS</b>	[1]	<b>5 322</b>	<b>17 532</b>
Comptes ordinaires débiteurs		5 241	17 434
Comptes et prêts à terme		-	-
Créances rattachées		80	98
<b>OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE</b>	[2]	<b>69 463</b>	<b>63 022</b>
Autres crédits à la clientèle		218	890
Comptes ordinaires débiteurs		69 245	62 132
<b>OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE</b>	[3]	<b>-</b>	<b>3 413</b>
<b>ACTIONS ET AUTRES TITRES A REVENU VARIABLE</b>	[3]	<b>187</b>	<b>3 011</b>
<b>PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME</b>	[4]	<b>15 502</b>	<b>15 373</b>
<b>PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES</b>	[4]	<b>139 311</b>	<b>156 732</b>
<b>OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES</b>	[5]	<b>92 323</b>	<b>112 193</b>
Immobilisations louées en crédit-bail		90 758	109 312
Immobilisations temporairement non louées		-	-
Immobilisations en cours		-	-
Provisions pour dépréciation		- 779	-998
Créances rattachées		2 345	3 879
<b>LOCATION SIMPLE</b>	[6]	<b>250 967</b>	<b>259 988</b>
Immobilisations en location		247 014	250 645
Parts et comptes courants SCI		1	3
Immobilisations en cours		1 176	4 392
Provisions pour dépréciation		- 1 286	-488
Créances rattachées		4 063	5 437
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	[6]	<b>44 787</b>	<b>42 149</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	[6]	<b>104</b>	<b>184</b>
<b>ACTIONS PROPRES</b>	[7]	<b>3 230</b>	<b>4 915</b>
<b>AUTRES ACTIFS</b>	[7]	<b>7 568</b>	<b>16 100</b>
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		3 651	3 649
Autres actifs		3 917	12 451
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	[7]	<b>6 300</b>	<b>6 881</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>635 182</b>	<b>701 611</b>

<b>PASSIF</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
<b>DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDITS</b>	[8]	<b>316 073</b>	<b>370 984</b>
Comptes ordinaires créditeurs		2 375	2 119
Comptes et emprunts à terme		313 698	368 865
<b>OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE</b>	[9]	<b>12 613</b>	<b>17 368</b>
Comptes ordinaires créditeurs		3 149	9 175
Autres sommes dûes		-	-
Comptes et emprunts à terme		9 464	8 193
<b>DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE</b>	[10]	-	-
Bons de caisse		-	-
Titres du Marché Interbancaire		-	-
Titres de Créance Négociables		-	-
Emprunts obligataires		-	-
Autres dettes représentées par un titre		-	-
<b>AUTRES PASSIFS</b>	[11]	<b>16 151</b>	<b>24 078</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	[11]	<b>6 124</b>	<b>6 043</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	[12]	<b>828</b>	<b>15</b>
<b>DETTES SUBORDONNEES</b>	[13]	<b>106 399</b>	<b>107 028</b>
Obligations Remboursables en Actions (ORA)		30 016	30 764
Titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI)		76 383	76 264
<b>FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX (FRBG)</b>	[14]	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES HORS FRBG</b>	[15]	<b>176 993</b>	<b>176 094</b>
<b>CAPITAL SOUSCRIT</b>		47 800	47 700
<b>PRIMES D'EMISSION</b>		23 947	23 787
<b>RESERVES</b>		33 988	23 879
<b>ECARTS DE REEVALUATION</b>		17 907	28 041
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES ET SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>		2 586	1 328
<b>REPORT A NOUVEAU</b>		38 199	34 519
<b>RESULTAT EN INSTANCE D'AFFECTION</b>		-	-
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		12 566	16 841
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>635 182</b>	<b>701 611</b>

31/12/2008 31/12/2007

---

## ENGAGEMENTS DONNES

<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>	-	-
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	-	-
<b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>	<b>58 307</b>	<b>81 425</b>
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	-	-
Engagements d'ordre de la clientèle	58 307	81 425

## ENGAGEMENTS RECUS

<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>	<b>17 000</b>	<b>42 029</b>
Engagements reçus d'établissements de crédit	17 000	42 029
Engagements reçus de la clientèle	-	-
<b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>	<b>27 361</b>	<b>36 366</b>
Engagements reçus d'établissements de crédit	4 920	6 546
Engagements reçus de la clientèle	22 441	29 820

---



**Compte de Résultat (en milliers d'euros)**      **Note**      **31/12/2008**      **31/12/2007**

<b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>		<b>3 916</b>	<b>2 407</b>
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les étés de crédit	[16]	982	657
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	[17]	2 934	1 659
Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe	[18]	-	91
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES</b>		<b>(27 394)</b>	<b>(25 255)</b>
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les étés de crédit	[19]	(18 696)	(18 839)
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	[20]	(887)	(1 014)
Intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe	[21]	-	-
Dettes subordonnées à durée déterminée	[22]	(7 811)	(5 402)
<b>PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES</b>	[23]	<b>39 818</b>	<b>43 881</b>
<b>CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES</b>	[24]	<b>(30 556)</b>	<b>(31 316)</b>
<b>PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE</b>	[25]	<b>64 316</b>	<b>45 622</b>
<b>CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE</b>	[26]	<b>(20 986)</b>	<b>(17 155)</b>
<b>REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE</b>		<b>11 403</b>	<b>19 753</b>
<b>COMMISSIONS (PRODUITS)</b>	[27]	<b>(9)</b>	<b>27</b>
<b>COMMISSIONS (CHARGES)</b>	[28]	<b>(438)</b>	<b>(2 945)</b>
<b>GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION</b>	[29]	<b>(5 330)</b>	<b>(143)</b>
<b>GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASSIMILES</b>	[30]	<b>-</b>	<b>(635)</b>
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>	[31]	<b>1 803</b>	<b>4 156</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>	[32]	<b>(2 258)</b>	<b>(848)</b>
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>		<b>34 286</b>	<b>37 549</b>
<b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>	[33]	<b>(16 398)</b>	<b>(15 364)</b>
Frais de personnel		(4 648)	(4 130)
Autres frais administratifs		(11 750)	(11 234)
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	[34]	<b>(111)</b>	<b>(126)</b>
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>		<b>17 777</b>	<b>22 060</b>
<b>COÛT DU RISQUE</b>	[35]	<b>(4 016)</b>	<b>(3 337)</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>13 760</b>	<b>18 722</b>
<b>GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES</b>	[36]	<b>88</b>	<b>(909)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT</b>		<b>13 848</b>	<b>17 814</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IMPOT SUR LES BENEFICES</b>		<b>(10)</b>	<b>(67)</b>
<b>DOTATIONS/REPRISES DE FRBG ET PROVISIONS REGLEMENTEES</b>		<b>(1 272)</b>	<b>(906)</b>
<b>RESULTAT NET</b>		<b>12 566</b>	<b>16 841</b>

# Annexe aux comptes annuels

## I. EVENEMENTS MARQUANTS DE LA PERIODE

### ● Principaux évènements affectant les actifs

#### Crédit-bail

Affine n'a signé aucun contrat de crédit-bail au cours de l'exercice 2008. La production de l'année 2007 génère en 2008 un impact positif en terme de loyer de 841 K€.

En 2008, 25 contrats ont fait l'objet de levées d'option dont 4 par anticipation; ces dernières ont généré un résultat de cession global de 798 K€ dont une reprise de provision pour dépréciation de 129 K€.

#### Location simple

Affine a réalisé quatre investissements immobilisés pour un montant global de 20 241 K€ et dont la mise en exploitation s'est faite au cours de l'exercice 2008 :

- Un ensemble à usage de bureaux et d'ateliers dit "l'Epicerie" qui offre une surface totale de 5 276 m<sup>2</sup> avec 92 places de stationnement à Mulhouse (68) ;
- Des lots de copropriété formant les étages 4 à 9 de la Tour Lille Europe pour une surface d'environ 7 500 m<sup>2</sup> de bureaux, de 88 emplacements en sous-sol ainsi qu'un lot de 413 m<sup>2</sup> de commerces à Lille (59) ;
- Et deux petits terrains à Montigny le Bretonneux (78), et Miramas (13) en complément d'immeubles en portefeuille.

Affine a procédé :

- A la levée d'option finale d'un contrat de crédit-bail dans lequel elle était crédit preneur à Tremblay en France (93) ; ce bien est immobilisé pour 9 235 K€ ;
- Au rachat de 40% de la quote-part de S.P.S.O. dans l'immeuble d'Aulnay sous Bois (93) qui se traduit dans les comptes par une augmentation de la valeur brute des immobilisations de 1 291 K€.

La conclusion des nouveaux baux signés en 2008 a un impact sur le poste des loyers de 3 098 K€ ; l'impact des baux signés au cours de l'exercice 2007 a un impact de 6 960 K€ sur les loyers en 2008.

Des aménagements et des travaux ont été réalisés pour un montant global de 4 684 K€ ; l'essentiel de ces travaux porte sur 8 immeubles.

Le patrimoine locatif a fait l'objet d'arbitrages portant sur 5 immeubles, dégageant un résultat de cession de 22 779 K€, dont l'immeuble de la Tour Bercy situé à Paris 12<sup>ème</sup> cédé à sa filiale AffiParis.

## Participations et parts dans les entreprises liées

Affine a cédé :

- Le 28 février 2008, sa participation dans la société Affine building constructions and design (A.b.c.d) à Atria Capital Partenaires ;
- Sa participation dans la société Montéa en deux temps ; une première cession des actions à Banimmo a eu lieu le 18 avril 2008 et le 30 avril, les actions restantes ont été cédées à Holding Communal ;
- Le 6 octobre 2008, la SCI Bercy Parkings à sa filiale AffiParis ;

Affine a réalisé deux TUP à effet comptable et fiscal du 1<sup>er</sup> janvier 2008 ; ces deux sociétés bénéficient de contrats de crédit-bail.

Le périmètre d'Affine s'est donc modifié

Sociétés	Date d'immatriculation	%
Sociétés Tupées		
SAS Marie Galante	01/01/2008	
SAS Les Mercières	01/01/2008	
Sociétés modifiées		
SCI Capucines 1 est devenue SCI Nevers Colbert	26/06/2008	99,9%
SCI Capucines 2 est devenue SCI Arca Ville d'Eté	10/12/2008	99,9%

De plus, Affine a acquis au cours de l'année 61 002 titres de la société cotée AffiParis, portant sa participation à 63,74 %.

## Immobilisations incorporelles

Affine a acquis comme indiqué ci-dessus par voie de TUP deux contrats de crédit-bail supplémentaires pour un montant de 4 557 K€. Elle a également levé l'option sur l'actif situé à Tremblay-en-France, ce qui a eu pour effet de diminuer ce poste pour 1 871 K€.

Dans ce poste figurent le droit au bail et quand il y en a, des frais de commercialisation, et la partie terrain.

## ● Principaux évènements affectant les capitaux propres et les dettes

### Refinancement

Au cours de l'exercice, Affine a obtenu 34 485 K€ de nouveaux refinancements pour ses acquisitions dans le secteur locatif.

Dans le même temps, les tombées d'échéance ont atteint 89 205 K€, dont 51 442 K€ de remboursements anticipés.

Affine a 17 000 K€ de lignes de découvert non utilisées au 31 décembre 2008.

## Fonds propres

Affine a procédé :

- à un reclassement au sein de l'actionnariat d'Affine : le 19 juin 2008, l'un des actionnaires, Penthièvre Holding, est sorti d'Holdaffine afin de détenir en direct sa participation dans Affine. Ces deux actionnaires agissent de concert. A l'issue de cette opération, Penthièvre Holding détient 1 003 297 actions Affine ce qui représente 12,37% du capital et 8,43% des droits de vote. Un pacte d'actionnaires entre Holdaffine et Penthièvre Holding a été signé par lequel cette dernière :
  - s'engage à conserver pour une durée de deux ans, une participation d'au moins 10% dans le capital d'Affine;
  - confère à Holdaffine un droit de préemption en cas de cession de cette participation ;
  - et s'interdit de mettre les titres Affine qu'elle détient au nominatif pendant la durée du pacte.

M. Ariel Lahmi a déclaré avoir franchi en hausse, le 24 octobre 2008, directement et indirectement par l'intermédiaire de la société anonyme JDJ Two qu'il contrôle, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la société Affine et détenir directement et indirectement, 552 868 actions Affine représentant 640 350 droits de vote, soit 6,81% du capital et 5,32% des droits de vote de cette société, répartis de la manière suivante :

	<b>Actions</b>	<b>% capital</b>	<b>Droits de vote</b>	<b>% droits de vote</b>
Ariel Lahmi	87 862	1,08	175 344	1,46
JDJ Two	465 006	5,73	465 006	3,86
<b>Total</b>	<b>552 868</b>	<b>6,81</b>	<b>640 350</b>	<b>5,32</b>

Ces franchissements de seuils résultent d'une acquisition d'actions Affine hors marché.

- à la modification du montant de son capital social ; l'Assemblée Générale Mixte du 9 avril 2008 avait proposé aux actionnaires d'opter pour le paiement en actions du solde du dividende de l'exercice 2007 ; le Conseil d'Administration du 3 juin 2008 a constaté la création de 4 971 actions, sans mention de valeur nominale, entièrement libérées de même catégorie. Au 31 décembre 2008, 8 113 566 actions Affine étaient en circulation pour un capital de 47 800 K€.

## ● Principaux évènements affectant le hors-bilan

### Instruments dérivés

Un nouveau cap a été signé au cours de l'exercice en couverture d'emprunt à taux variable pour un notionnel de 3 038 K€.

D'autre part, Affine a contracté quatre tunnels au cours de l'exercice pour un montant de 32 948 K€.

### Evènements postérieurs à la clôture

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

La société Affine a engagé un processus de cession de sa filiale de Centre d'Affaires BFI.

## II. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

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

### Présentation des comptes

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

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

### Titres de participation

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

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

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

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

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

### Titres de transaction

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

### Actions propres

La valeur brute des actions propres correspond à leur coût historique. Affine détient 249 882 actions propres au 31 décembre 2008.

A la clôture de l'exercice, il résulte qu'une dépréciation doit être constatée dans les comptes de la société si la valeur d'inventaire, constituée par le cours moyen de bourse du dernier mois avant la clôture de l'exercice est inférieure au prix d'achat. La dépréciation s'élève à 2 946 K€ au 31 décembre 2008.

## Fonds propres

### ▪ Obligations remboursables en actions (ORA)

**1ère émission:** 2.000 ORA d'une valeur nominale de 10.000 € émises le 15 octobre 2003, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 50€ par action (200 actions par ORA), ajusté des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital.

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

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

#### Intérêt annuel

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

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

#### Amortissement anticipé au gré de la société

A compter du 15/10/2008, la société aurait pu convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de la clôture de l'action sur 40 séances de bourse avait été supérieure au prix d'émission ajusté.

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

#### Amortissement anticipé au gré du porteur

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

**2ème émission :** 600 ORA d'une valeur nominale de 16.682 € émises le 29 juin 2005, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 83,41€ par action (200 actions par ORA), ajusté des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital .

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

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

#### Intérêt annuel

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

- un acompte de 280,8 € par obligation (correspondant à un acompte de 0,45 € par action sous-jacente)
- le solde à la date du paiement du dividende.

#### Amortissement anticipé au gré de la société

A compter du 29/06/2010, la société pourra convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de la clôture de l'action sur 40 séances de bourse est supérieure au prix d'émission ajusté.

A compter du 29/12/2010, la société pourra rembourser en numéraire tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de dix jours ouvrés, à un prix assurant au souscripteur initial, à la date de remboursement effective, après prise en compte des coupons versés les années précédentes et de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière date de paiement des intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effective, un taux de rendement actuariel brut de 11%.

### **Amortissement anticipé au gré du porteur**

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

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

### **▪ Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI**

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

#### **Durée des titres**

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

#### **Modalités de remboursement**

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

#### **Forme des titres**

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

#### **Rang des titres**

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

#### **Intérêt annuel**

Chaque titre portera intérêt à compter de la date d'émission sur sa valeur nominale sur la base d'un taux trimestriel variable égal au taux Euribor (3) mois plus une marge égale à 2,80% par an, payable trimestriellement à terme échu le 13 juillet, 13 octobre, 13 janvier et 13 avril de chaque année et pour la première fois le 13 octobre 2007. La marge est de 2.80% par an à compter du 13 juillet 2007 inclus jusqu'à la première date de remboursement anticipé (exclue) et ensuite à 3,80% par an.

Si l'assemblée générale ordinaire :

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

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

## **Immobilisations incorporelles**

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

### **I. Descriptif des malis de fusion**

L'absorption par voie de transmission universelle de patrimoine (TUP) de filiales, chacune détentrice d'un contrat de crédit-bail immobilier, entraîne l'immobilisation de malis de fusion techniques, représentatifs de la valeur des biens immobiliers lors de l'acquisition de ces sociétés.



### A. Affectation des malis

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

### B. Modalités de dépréciation

La valeur d'inventaire s'apprécie en fonction des perspectives de résultats et/ou des rendements obtenus. Au 31 décembre 2008, les valeurs des immeubles n'ont pas entraîné de dépréciations des valeurs.

### C. Modalités de sortie des malis

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

## II. Descriptif des contrats de crédit-bail preneurs

Rubriques	Terrains	Constructions	Installations	Autres	Total
Valeur d'origine		63 566 526,56			63 566 526,56
Amortissements :					
- cumul exercices antérieurs		(14 592 055,92)			(14 592 055,92)
- dotations de l'exercice		(3 721 956,77)			(3 721 956,77)
TOTAL		45 252 513,86			45 252 513,86

REDEVANCES PAYEES :					
- Cumuls exercices antérieurs		22 693 712,17			22 693 712,17
- Dotations de l'exercice		5 788 326,20			5 788 326,20
TOTAL		28 482 038,37			28 482 038,37

REDEV. RESTANT A PAYER :					
- à un an au plus		5 777 332,95			5 777 332,95
- à plus d'un an et cinq ans au +		20 102 384,83			20 102 384,83
- à plus de cinq ans		10 959 724,99			10 959 724,99
TOTAL		36 839 442,78			36 839 442,78

VALEUR RESIDUELLE					
- à un an au plus					
- à plus d'un an et cinq ans au +		1 104 199,84			1 104 199,84
- à plus de cinq ans		2 905 003,00			2 905 003,00
TOTAL		4 009 202,84			4 009 202,84

## Immeubles loués en crédit-bail

### I. Valeur brute

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

### II. Amortissement

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

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

### III. Provision Article 64

Les immeubles en crédit-bail du secteur Sicomi antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 1996 donnent lieu à la constitution d'une provision Article 64 dès lors que l'amortissement financier du contrat est supérieur à l'amortissement comptable. Cette provision s'élève à 31 947 K€ au 31 décembre 2008.

### IV. Provision Article 57 (nouveau régime Crédit Bail Immobilier)

Les contrats, signés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1996, sont soumis à la nouvelle législation du crédit-bail. Les immeubles donnent lieu à la constitution d'une provision Article 57 dès lors que l'amortissement financier est supérieur à l'amortissement comptable.

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

Le montant de cette provision s'élève à 3 703 K€ au 31 décembre 2008.

### V. Réserve latente

Lorsque l'amortissement comptable est supérieur à l'amortissement financier, la différence donne lieu à la constitution d'une réserve latente qui n'est pas constatée dans les comptes sociaux. Elle s'élève à 1 740 K€ au 31 décembre 2008 contre 3 070 K€ au 31 décembre 2007.

### Immeubles en crédit-bail temporairement non loués

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

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

Au 31 décembre 2008, il n'existe aucun ITNL dans la société.

### Immeubles en location simple

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

#### I. Valeur brute

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

#### II. Amortissement

Les immeubles en location simple sont désormais amortis par composants.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Dépréciation en diminution de l'actif**

#### Immeubles en crédit-bail

Les immeubles reloués à une valeur financière inférieure à leur valeur nette comptable donnent lieu, pour la différence, à une dépréciation en diminution d'actif. Quatre dossiers sont concernés pour un montant total de dépréciation s'élevant à 665 K€ au 31 décembre 2008.

Les immeubles pour lesquels les crédits preneurs sont en difficulté peuvent également faire l'objet de dépréciation. Aucune dépréciation de cette nature n'existe au 31 décembre 2008.

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

L'ensemble de ces dépréciations s'élève à 779 K€ au 31 décembre 2008, après une reprise nette de 219 K€ au cours de l'exercice.

#### Immeubles en location simple

68 des 71 immeubles en location simple, soit 99,61% de la valeur brute du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2008 de la part de trois cabinets d'experts, qui sont Ad Valorem, Atis Real et Cushmann and Wakefield.

Sur les trois immeubles restant, deux ont fait l'objet d'une expertise interne et la valeur de la promesse de vente a été retenue pour le dernier.

Trois immeubles ont fait l'objet d'une nouvelle dépréciation au cours de la période pour 799 K€ et un immeuble d'une reprise pour 2 K€.

Le total des dépréciations s'élève à 1 286 K€ au 31 décembre 2008 et concerne 5 immeubles.

#### Dépréciations pour créances douteuses

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

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

Les indemnités de résiliation sont comptabilisées, en cas de rupture du contrat de crédit-bail, au poste "créances douteuses sur opérations de crédit-bail". Elles s'élèvent à 381 K€ TTC, et sont normalement dépréciées à 100 % de leur montant hors taxes sous déduction des garanties reçues.

Au 31 décembre 2008, ce poste ne concerne qu'un dossier et l'indemnité de résiliation est réglée conformément à l'échéancier prévu, d'où l'absence de dépréciation. Le montant important des reprises de provision résulte du passage en irrécouvrable de créances très anciennes sans impact sur le résultat.

En milliers d'euros	Clientèle	Crédit bail	Locatif	Autres actifs	Total
<b>Dépréciations au 31.12.2007</b>	<b>3 881</b>	<b>2 327</b>	<b>1 617</b>	<b>0</b>	<b>7 825</b>
Dotations	4 300	23	618		4 941
Reprises	-283	-780	-1 405		-2 468
Reprises s/indem. De résiliation		-935			-935
<b>Dépréciations au 31.12.2008</b>	<b>7 898</b>	<b>635</b>	<b>830</b>	<b>0</b>	<b>9 363</b>
<i>Dont indemnités de résiliation</i>		-			-

La situation nette des sociétés BFI, Capucines Investissement, Saint Etienne Molina et Promaffine étant déficitaire, Affine a déprécié dans ses comptes une partie de leur compte courant d'actionnaire et la totalité de la valeur des titres qu'elle détient.

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

La société Affine a adopté en 2002 la méthode préférentielle de l'étalement des coûts d'emprunts. Les coûts d'emprunts (commissions de montage, honoraires, frais accessoires) sont donc étalés sur la durée de vie de l'emprunt sous-jacent et selon les mêmes modalités d'amortissement.

### Instruments financiers à terme

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

A chaque clôture, l'ensemble de ces instruments fait l'objet d'une valorisation de la part des établissements de crédit émetteurs.

#### Caps et Tunnels

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

Au 31 décembre 2008, la juste valeur des caps et tunnels détenus par la société s'élève à (1 544 K€). En 2008, les caps et tunnels ont représenté une charge de 235 K€.

#### Swaps de taux

Au 31 décembre 2008, la juste valeur des swaps détenus par la société s'élève à (1 099 K€). En 2008, ils ont représenté un produit de 190 K€.

### Impôts

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

Affine a acquis via les TUP des sociétés Gennevilliers et Marie Galante deux contrats de crédit-bail au cours de l'exercice ; ces contrats de crédit-bail immobilier n'entreront dans le secteur SIIC qu'au moment de la levée de l'option et après paiement de l'exit tax.

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

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

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

## Engagement de retraite

Les salariés d'Affine relèvent de la Convention Collective Nationale des sociétés financières du 22/11/1968, modifiée le 3 octobre 2008. Cette convention ne prévoit pas d'indemnité de retraite autre que celle relevant du régime général. Le régime de retraite utilisé est à cotisations définies.

Les indemnités obéissent au même régime fiscal et social que l'indemnité de licenciement, modifiée par la loi de modernisation du marché du travail du 25 juin 2008 :

	Départ volontaire	Mise à la retraite
Plus de 10 ans d'ancienneté	1/2 mois	1/5 <sup>ème</sup> salaire mensuel par an
Plus de 15 ans d'ancienneté	1 mois	1/5 <sup>ème</sup> de salaire mensuel pour les 10 <sup>ères</sup>
Plus de 20 ans d'ancienneté	1,5 mois	années et 2/15 <sup>ème</sup> au delà de la 10 <sup>ème</sup>
Plus de 30 ans d'ancienneté	2 mois	année

Le salaire à prendre en considération est le douzième de la rémunération brute des douze derniers mois précédant le licenciement ou, selon la formule la plus avantageuse, le tiers des trois derniers mois.

Par prudence, les engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes d'Affine selon l'hypothèse d'une mise à la retraite à 65 ans et s'élèvent au 31 décembre 2008 à 307 K€.

Les hypothèses actuarielles retenues pour le calcul de la provision sont :

- taux d'actualisation : 4,54%
- taux de rotation : 15% avant 50 ans et 3% au-delà
- coefficient de revalorisation des salaires : 1,96%
- table de mortalité INSEE TD-TV 03-05.

## Droit individuel à la formation (DIF)

Les salariés ont accumulé un droit à formation de 1 979 h.

## Plan d'intéressement des salariés au capital

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 19 décembre 2005, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 7 200 actions propres, dont l'impact sur le résultat s'élève à (314 K€).

Les attributions complémentaires décidées par le Conseil d'administration du 18 décembre 2006, 10 décembre 2007 et 10 décembre 2008 portant sur 20 760 actions gratuites attribuées à certains salariés ont entraîné la constatation d'une provision pour charge de 105 K€.

## Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux de la société s'est élevé à 416 875 €.

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

- cotisation Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants : 16,5 K€ en 2008 ;
- voiture de fonction : une représentant une charge locative de 4,5 K€ en 2008 ;
- indemnité de cessation de fonction : une clause prévoyant le versement d'un montant égal à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du groupe ;
- cotisations aux organismes de retraite versées au titre de l'exercice : 51 K€.

Le montant des jetons de présence versés aux administrateurs (y compris les mandataires sociaux) ainsi que le montant des rémunérations du comité d'engagement se sont élevés à 130 000 €.

## Plan d'intéressement des dirigeants au capital

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 19 décembre 2005, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 15 900 actions propres, dont l'impact sur le résultat s'élève à (692 K€).

Les attributions complémentaires décidées par le Conseil d'administration du 18 décembre 2006, 10 décembre 2007 et 10 décembre 2008 portant sur 33 450 actions gratuites attribuées à certains salariés ont entraîné la constatation d'une provision pour charge de 194 K€.

### III - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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

	2008			
	Total	Crédit-bail	Location	Filiales/Prêts
Chiffre d'affaires	121 247	42 751	68 673	9 823

#### Obligations de distribution du secteur Sicomi

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

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

Au titre de l'exercice 2008, les bénéfices provenant des opérations de crédit-bail exonérées se sont élevés à 390 730 € et l'obligation de distribution de 85 % à 332 121 €.

La distribution relative aux plus-values 2008 ne sera pas étalée.

#### Obligations de distribution du secteur SIIC

Les conditions de distribution décrites au chapitre « impôts » permettent d'étaler sur 2 ans la distribution provenant des plus-values de cession d'immeubles. La distribution relative aux plus-values 2008 fera l'objet d'un étalement.

Le détail des distributions 2008 relatives au secteur SIIC figure dans le tableau ci-dessous (en euros) :

	<i>Montant à distribuer</i>		<i>Année de versement du dividende correspondant</i>
	Base	Minimum obligatoire	2009
Bénéfices provenant de la location	-1 550 745	-	-
Plus-values de cessions d'immeubles	21 331 302	10 665 651	5 332 826
Dividendes des filiales ayant opté	1 643 240	1 643 240	1 643 240
	<b>21 423 797</b>	<b>12 308 891</b>	<b>6 976 066</b>

Le calcul du montant de la distribution obligatoire se fait sur la base fiscale dans la limite du résultat comptable.

#### Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 44 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

Mandataires sociaux :	2
Cadres :	32
Employés :	10

#### Société consolidante

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

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

### Notes sur le bilan social

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

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>A vue</b>	5 322	5 322	-	-	-
Comptes	5 241	5 241			
Créances rattachées	80	80			
<b>A terme</b>	-	-	-	-	-
Prêts					
Créances rattachées					
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>5 322</b>	<b>5 322</b>	-	-	-

#### Note 2 - Opérations avec la clientèle

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>Autres crédits clientèle nets</b>	218	105	40	73	
Prêts	218	105	40	73	
Créances rattachées					
<b>Comptes ordinaires débiteurs</b>	69 245	69 245			
Prêts	69 245	69 245			
Créances rattachées					
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>69 463</b>	<b>69 350</b>	40	73	

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

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
<b>Obligations et autres titres à revenu fixe</b>		3 413
Titres de placement		3 413
Créances rattachées		
<b>Actions et autres titres à revenu variable</b>	187	3 011
Titres de transaction	187	3 011
Titres de placement		
Titres d'investissement		
Créances rattachées		
<b>Total</b>	<b>187</b>	<b>6 424</b>

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

	%	Net 2008	Net 2007	N°SIREN	CA HT	Capital et réserves	Dernier résultat
<b>PARTICIPATIONS</b>		<b>15 502</b>	<b>15 373</b>				
Sofaris	NS	7	7	NC	NC	NC	
Altarea (2007)	2,40%	15 483	15 354	335 480 877	22 114	442 976	32 569
Habitat et Urbanisme	NS	12	12	NC	NC	NC	



## Part dans les entreprises liées

En Milliers d'euros

	N° SIREN	Capital et réserves	Quote-part détenue	Valeur nette comptable des titres détenus		Prêts et avances	Montant des cautions	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Provisions sur créances chez Affine
				Brute	Nette					
SAS Affine dvt 1	492 580 287	18	100,00%	37	-	(2)		-	(19)	
SAS Affine dvt 2	492 580 527	23	100,00%	37	7	(8)		-	(15)	
Affinvestor	Allemagne	(1 034)	94,00%	588	257	4 618		1 706	(355)	
SC Atit	379 839 277	4	100,00%	4	4	21		-	(0)	
Banimmo	Belgique	141 334	50,00%	67 243	67 243	-	-	6 075	12 327	
SAS BFI	479 597 429	(4 364)	70,69%	846	-	7 882	3 385	8 029	(1 041)	3 945
SCI Arca Ville d'Eté	492 410 964	1	99,90%	1	1	9		-	(7)	
SA AffiParis	379 219 405	51 502	63,74%	34 455	34 455	21 961	-	9 820	(2 017)	
SCI Bourghtheroulde	493 825 004	1	0,10%	0	-	(15)		-	(494)	
SCI Brétigny	451 849 021	2	99,90%	1	1	1 306		1 156	70	
SCI Capucines 3	492 410 683	1	99,90%	1	1	9		-	(7)	
SCI Capucines 4	507 469 724	1	99,90%	1	1	-		-	(3)	
SCI Capucines 5	507 471 522	1	99,90%	1	1	-		-	(3)	
SCI Capucines 6	507 469 930	1	99,90%	1	1	-		-	(3)	
SAS Capucines Invest.	388 162 117	(72)	95,00%	23	-	4 688		190	(909)	524
SA Cardev	Belgique	(35)	98,39%	61	61	9 678	-		(159)	
SARL Concerto Dvt.	421 156 019	501	66,99%	10 729	10 729	(507)	5 075	28 658	563	
SARL Cour des Capucines	429 694 698	(108)	99,60%	40	40	2 796		140	(160)	
ST Etienne Molina	500 702 055	37	95,00%	35	-	5 226	16 650	139	(948)	865
SNC Jardin des Quais	432 710 747	20	50,00%	3 436	3 436	4 991	17 755	4 337	(2 990)	
SCI Ivry 34	507 833 580	1	0,10%	0	-	-		-	(17)	
SCI Luce	492 803 572	1	0,10%	0	-	0		-	(1 928)	
SAS Lumière	420 133 712	(417)	67,91%	-	-	428			(55)	
SCI Marseille la Timone	501 288 518	1	0,10%	0	-	(14)		-	(1)	
SCI Nevers Colbert	492 344 809	1	99,90%	1	1	601		-	(20)	
SAS Promaffine	382 079 317	(16)	70,00%	105	-	8 406		(51)	(4 486)	2 564
SAS SIPEC	569 804 818	17 713	100,00%	17 600	17 600	(2 602)		520	473	
SCI Soissons	501 069 348	1	0,10%	0	-	0		-	(214)	
SAS Target	410 970 412	316	100,00%	8 752	5 388	4 309		-	82	
SNC Transaffine	382 680 767	15	100,00%	15	15	214			(15)	
SAS Wegalaan	388 323 180	12	100,00%	0	0	(0)		-	(12)	
<b>TOTAL</b>				<b>144 013</b>	<b>Actif</b>	<b>77 143</b>				<b>7 898</b>
					<b>Passif</b>	<b>(3 149)</b>				
						<b>73 944</b>				

Dividendes reçus en 2008 des sociétés : 4 607

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

## Note 5 - Opérations de crédit-bail

### Variation des immobilisations

En milliers d'euros	location	ITNL	en cours	Total
<b>Valeurs brutes au 31/12/2007</b>	<b>271 899</b>			<b>271 899</b>
<b>Augmentations</b>				
Acquisitions de l'exercice				
Virements de poste à poste				
<b>Diminutions</b>	<b>(27 518)</b>			<b>(27 518)</b>
Transferts d'ITNL à location simple				
Cessions	(27 518)			(27 518)
<b>Transferts</b>				
<b>Valeurs brutes au 31/12/2008</b>	<b>244 381</b>			<b>244 381</b>

### Variation des amortissements et provisions

En milliers d'euros	En location	ITNL	Total
<b>Amortissements et provisions au 31/12/2007</b>	<b>163 584</b>		<b>163 584</b>
Dotations	16 342		16 342
Cessions et reprises	(25 524)		(25 524)
Transferts d'ITNL à location simple			
<b>Amortissements et provisions au 31/12/2008</b>	<b>154 402</b>		<b>154 402</b>

### Détail des créances rattachées

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Créances ordinaires TTC	1 735	1 992
Créances sur cession d'immobilisation		
Créances douteuses TTC hors indemnités de résiliation (I.R.)		
Créances douteuses compromises TTC hors I.R.	863	2 030
Créances douteuses compromises TTC sur I.R.	381	2 184
Provisions créances douteuses hors I.R.		
Provisions créances douteuses compromises hors I.R.	(635)	(1 391)
Provisions créances douteuses compromises sur I.R.		(935)
<b>Total</b>	<b>2 345</b>	<b>3 879</b>

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

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

### Variation des immobilisations

En milliers d'euros	Immobilisations d'exploitation		Patrimoine Locatif		Total
	incorporelles	corporelles	en location	en cours	
<b>Valeurs brutes au 31/12/2007</b>	<b>42 418</b>	<b>589</b>	<b>282 163</b>	<b>4 392</b>	<b>329 562</b>
Augmentations	4 542		32 769	811	38 122
Transferts de poste	(1 871)		5 898	(4 027)	-
Cessions et reprises		(4)	(39 029)		(39 033)
<b>Valeurs brutes au 31/12/2008</b>	<b>45 089</b>	<b>585</b>	<b>281 801</b>	<b>1 176</b>	<b>328 651</b>

### Variation des amortissements et provisions

En milliers d'euros	Immobilisations d'exploitation		Patrimoine Locatif		Total
	incorporelles	corporelles	En location		
<b>Valeurs brutes au 31/12/2007</b>	<b>269</b>	<b>406</b>	<b>32 005</b>		<b>32 680</b>
<b>Augmentations</b>	<b>33</b>	<b>79</b>	<b>9 358</b>		<b>9 469</b>
Dotations	33	79	9 347		9 459
TUP			10		10
Cessions et reprises			(2)	(5 289)	(5 292)
<b>Valeurs brutes au 31/12/2008</b>	<b>302</b>	<b>482</b>	<b>36 073</b>		<b>36 857</b>

## Détail des créances rattachées

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Créances ordinaires TTC	3 588	4 674
Produits à recevoir	189	66
Créances douteuses TTC hors indemnités de résiliation	1 116	2 314
Indemnités de résiliation douteuses TTC		
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation	(830)	(1 617)
Provisions créances douteuses sur indemnités de résiliation		
<b>Total</b>	<b>4 063</b>	<b>5 437</b>

## Note 7 - Comptes de régularisations et actifs divers

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
<b>Autres actifs</b>	<b>7 568</b>	<b>16 100</b>
Etat - Créances sociales et fiscales	80	2 250
Dépôts versés	2 020	2 793
Acompte sur dividende	3 651	3 649
Fonds de roulement et appels charges de copropriétés versés	1 179	3 025
Montant à recevoir sur ventes d'immeubles	95	2 382
Autres débiteurs divers	542	2 001
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>6 300</b>	<b>6 881</b>
Clients nets (prestations de services)	1 231	624
Charges constatées d'avance sur caps	449	361
Autres charges constatées d'avance	318	426
Charges à répartir	4 300	5 450
Produits à recevoir	2	19
<b>Total</b>	<b>13 868</b>	<b>22 980</b>

## Détail des mouvements sur actions propres

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Acquisitions	Ventes	Moins-values	Plus-values	Dépréciation	Au 31/12/2008
AFFINE	5 399	6 409	(3 744)	(1 970)*		(2 864)	3 230
<b>Total</b>	<b>5 399</b>	<b>6 409</b>	<b>(3 744)</b>	<b>(1 970)</b>		<b>(2 864)</b>	<b>3 230</b>

\* Le montant des ventes liées au contrat de liquidité est de 963 K€.

## Note 8 - Dettes envers les établissements de crédit

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>A vue</b>	<b>2 375</b>	<b>2 375</b>			
Comptes	2 368	2 368			
Dettes rattachées	7	7			
<b>A terme</b>	<b>313 698</b>	<b>20 505</b>	<b>17 421</b>	<b>145 489</b>	<b>130 283</b>
Emprunts	312 343	19 150	17 421	145 489	130 283
Dettes rattachées	1 355	1 355			
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>316 073</b>	<b>22 880</b>	<b>17 421</b>	<b>145 489</b>	<b>130 283</b>

## Note 9 - Opérations avec la clientèle

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>Autres dettes à vue</b>	<b>3 149</b>	<b>3 149</b>			
Comptes ordinaires	3 149	3 149			
Autres sommes dues					
Dettes rattachées					
<b>Autres dettes à terme</b>	<b>9 464</b>	<b>852</b>	<b>764</b>	<b>6 124</b>	<b>1 724</b>
Comptes et emprunts à terme	9 464	852	764	6 124	1 724
Dettes rattachées					
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>12 613</b>	<b>4 001</b>	<b>764</b>	<b>6 124</b>	<b>1 724</b>

## Note 10 - Dettes représentées par un titre

Néant

## Note 11 - Comptes de régularisation et passifs divers

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
<b>Autres passifs</b>	<b>16 151</b>	<b>24 078</b>
Etat (IS, TVA)	1 476	1 860
Exit tax	352	1 734
Autres dettes fiscales et envers les organismes sociaux	568	542
Personnel	155	1
Dépôts reçus	8 718	7 691
Fournisseurs	546	6 408
Prêts preneurs en crédit-bail	3 231	3 587
Solde à décaisser sur investissements	17	32
Versements reçus sur appels en garantie	107	379
Dividendes à verser	-	-
Versement restant à effectuer sur titres	2	-
Autres créiteurs divers	979	1 843
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>6 124</b>	<b>6 043</b>
Intérêts à payer sur swaps	4	-
Charges à payer LS	1 034	721
Charges à payer CB	26	711
Charges à payer d'exploitation	1 490	989
Résultat déficitaire des filiales	1 554	27
Produits comptabilisés d'avance LS	42	918
Produits comptabilisés d'avance CB	1 871	1 946
Produits comptabilisés d'avance d'exploitation	-	11
Divers	104	719
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>22 276</b>	<b>30 121</b>

## Note 12 - Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	Solde d'ouverture	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice utilisé	Reprise de l'exercice non utilisé	Variation Périmètre	Solde de clôture
Provision pour risque divers litiges clients						
Provision pour risque fiscal						
Provision pour charges de retraite	15	292				307
Provision pour charges diverses		521				521
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>15</b>	<b>813</b>				<b>828</b>

## Note 13 - Dettes subordonnées

### Obligations remboursables en actions

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>A durée déterminée</b>	<b>30 016</b>		<b>7</b>	<b>30 009</b>	
Comptes	30 009			30 009	
Dettes rattachées	7		7		
<b>A durée indéterminée</b>					
Comptes					
Dettes rattachées					
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>30 016</b>		<b>7</b>	<b>30 009</b>	

### Titres subordonnés à durée indéterminée

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>A durée déterminée</b>					
Comptes					
Dettes rattachées					
<b>A durée indéterminée</b>	<b>76 383</b>	<b>1 383</b>			<b>75 000</b>
Comptes	75 000				75 000
Dettes rattachées	1 383	1 383			
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>76 383</b>	<b>1 383</b>			<b>75 000</b>

## Note 14 – Fonds pour risques bancaires généraux

Néant

## Note 15 - Capitaux propres

### Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros	Capital	Primes	Provisions réglementées	Réserves et RAN	Résultat de l'exercice	Ecarts de Réévaluation	Total
<b>Au 31.12.2006</b>	<b>47 600</b>	<b>23 439</b>	<b>280</b>	<b>52 410</b>	<b>15 113</b>	<b>31 056</b>	<b>169 898</b>
Part dans le résultat					16 841		16 841
Distribution de l'exercice				19	(12 149)		(12 130)
Affectation en réserves				109	(109)		-
Affectation en Report à Nouveau				2 855	(2 855)		-
Réserves libres sur ventes LS				3 015		(3 015)	-
Subventions nettes et amorts dérogatoires			1 048				1 048
Augmentation de capital	51	348					399
Arrondi de capital	49			(49)			-
Acompte dividende sur actions propres				39			39
<b>Au 31.12.2007</b>	<b>47 700</b>	<b>23 787</b>	<b>1 328</b>	<b>58 398</b>	<b>16 841</b>	<b>28 041</b>	<b>176 095</b>
Part dans le résultat					12 566		12 566
Distribution de l'exercice					(13 379)		(13 379)
Affectation en réserves et RAN				3 462	(3 462)		-
Réserves libres sur ventes LS				10 133		(10 133)	-
Subventions nettes et amorts dérogatoires			1 258				1 258
Augmentation de capital	29	160					189
Arrondi de capital	71			(71)			-
Acompte dividende sur actions propres				264			264
<b>Au 31.12.2008</b>	<b>47 800</b>	<b>23 947</b>	<b>2 586</b>	<b>72 187</b>	<b>12 566</b>	<b>17 907</b>	<b>176 993</b>

Affine a distribué un acompte sur dividende qui est classé à l'actif du bilan et non en diminution des capitaux propres .  
4 971 actions ont été créées en 2008 en paiement partiel du dividende relatif à l'exercice 2007.

### Ventilation des réserves

En milliers d'euros	31.12.2008	31.12.2007
Réserve légale	4 806	4 760
Réserves statutaires		
Autres réserves	29 182	19 119
<b>Total</b>	<b>33 988</b>	<b>23 879</b>

### Actions autorisées, émises et libérées

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

**Tableau de variation des écarts de réévaluation**

En milliers d'euros	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/08
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
LYON BRON	1 444				1 444
ISTRES	48		(48)		-
AGEN	106	(105)	(1)		0
ST QUENTIN FALLAVIER	995			(18)	978
NANTES LOT N°8	97				97
EVRY	319				319
BUC	254	(254)			-
NANTES LOT N° 9	112			(1)	111
ECULLY	(35)	35			-
DAGNEUX	435		(407)	(28)	(0)
ARNAGE	(2)		2		-
BRETIGNY SUR ORGE	214				214
VITROLLES	(19)	19			-
TRAPPES	1 218	(606)	(589)	(22)	(0)
ANTONY	386	(349)	(37)		0
AIX EN PROVENCE	502			(1)	501
QUINCY SOUS SENART	1 045	(1 038)			7
LANNEMEZAN	(0)	0			-
ANGERS	98		(98)		-
ORLEANS	(48)	48			-
ST-OUEN L'AUMONE	583	(134)	(424)	(25)	(0)
BRIANCON	144		(144)		-
VITROLLES	(21)	21			-
AIX EN PROVENCE	75				75
SAINT OUEN	349			(12)	338
NANTES	54		(54)		-
LE LARDIN ST LAZARE	20		(20)		-
FRONTIGNON	(6)	6			-
BIARRITZ	143				143
MARSEILLE 16èME	170				170
VENISSIEUX	222			(12)	210
MALAKOFF	467				467
ORLEANS	134				134
TOLBIAC MASSENA PARIS	2 939		(2 939)		-
VILLENEUVE D'ASCQ	18		(18)		-
SATOLAS-ET-BONCE	332		(332)		-
BAILLY	428				428
SOPHIA ANTIPOLIS (JUNON-JUPITER)	291				291
SOPHIA ANTIPOLIS (MINERVE)	165				165
SOPHIA ANTIPOLIS (OREADES)	(91)	91			-
TOLBIAC	5 390		(5 390)		-
AIX-EN-PROVENCE	1 183			(20)	1 163
BELLERIVE-SUR-ALLIER	848		(848)		-
SAINT MICHEL SUR ORGE	542	(214)	(328)		-
AULNAY-SOUS-BOIS	160		(160)		-
CORBAS ST-PRIEST	123		(119)	(4)	0
L'ISLE D'ABEAU	477			(13)	465
CERGY PONTOISE	135		(135)		-
BRIGNAIS	182		(182)		-
RUEIL Passage St-Antoine	2 704			(58)	2 645
CALUIRE	40		(40)		-
VERT ST DENIS	1 381	(32)		(75)	1 273
TRONCHET 2EME	1 356	(47)		(14)	1 295
RUE CASTEJA	1 431	(1 098)	(333)		0
LE RHODANIEN	622	(271)			351
LOGELBACH	75		(75)		-
PANTIN - "TOUR ESSOR"	(44)	44			-
BAGNOLET	1 025				1 025
REAUMUR	2 485	(1 027)	(1 458)		(0)
PALAISEAU	801	(475)		(4)	322
NOISY LE GRAND "LE SARI"	(55)		55		-
NOISY PARKING	(6)		6		-
NOISY PARKING	(9)		9		-
SCEAUX ILOT CHARAIRE	50	(17)	(33)		0
COUDRAY MONCEAU	87		(87)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Rose)	1 257				1 257
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Rose)	74			(9)	65
CHAMPLAN	137		(65)	(72)	0
VILLEURBANNE	149	(37)	(112)		-
BONDY	94		(94)		-

En milliers d'euros	Ecart de réévaluation généralisé le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/08
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
BONSAI RENNES	57		(57)		-
BONSAI HOUSSEN	100		(100)		-
CLERMONT 2	41		(41)		-
CLERMONT 1	189		(189)		-
AVIGNON	69				69
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Beige)	126				126
SAVIGNY LE TEMPLE	2 971	(1 367)	(1 604)		-
VITROLLES	578	(185)			393
LOGNES	1 264	(321)	(943)		(0)
ST GERMAIN LES ARPAJON	1 536	(535)			1 001
MARSEILLE GRAND ECRAN	(218)	218			-
VILLEURBANNE	(323)	323			-
VITROLLES 1	11		(11)		-
VITROLLES 2	72	(72)			-
RILLIEUX	526	(79)	(427)	(19)	0
AVIGNON	443		(443)		-
TREMBLAY EN France	134				134
IMMEUBLE A SEVRES	232			(2)	230
PARIS TOUR BERCY	8 947		(8 767)	(179)	(0)
<b>Total</b>	<b>53 038</b>	<b>(7 459)</b>	<b>(27 082)</b>	<b>(590)</b>	<b>17 907</b>



## Notes sur le compte de résultat social

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

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	713	567
Intérêts sur comptes et prêts au jour le jour		
Intérêts sur comptes et prêts à terme		
Produits sur caps	20	
Produits sur swaps	194	75
Produits divers d'intérêts	55	16
<b>Total</b>	<b>982</b>	<b>657</b>

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

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Intérêts sur autres crédits à la clientèle	0	0
Intérêts sur comptes d'avance et moratoires location financement	6	11
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	2 929	1 648
Produits divers d'intérêts		
<b>Total</b>	<b>2 934</b>	<b>1 659</b>

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

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Revenus sur BMTN	-	91
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>91</b>

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

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	17	213
Intérêts sur comptes et emprunts à terme	18 379	18 215
Charges sur caps	249	312
Charges sur swaps	4	31
Charges sur engagements de financement Ets de crédit	47	67
Charges sur engagements de garantie Ets de crédit	0	0
<b>Total</b>	<b>18 696</b>	<b>18 839</b>

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

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Intérêts sur emprunts à terme clientèle financière		10
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	117	383
Intérêts sur comptes de couverture d'engagement location financement	538	433
Intérêts sur prêts preneurs et dépôts de garantie location financement	232	188
<b>Total</b>	<b>887</b>	<b>1 014</b>

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

### Note 22 - Dettes subordonnées à durée indéterminée

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Charges sur obligations remboursables en actions	1 930	2 796
Charges sur titres à durée indéterminée	5 881	2 606
<b>Total</b>	<b>7 811</b>	<b>5 402</b>

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

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Loyers et assimilés	24 796	27 206
Indemnités de résiliation		
Charges refacturées	4 240	4 750
Plus-values de cession	676	1 845
Reprises de provisions article 64 ou 57	9 861	8 868
Produits divers	43	853
Dépréciations / Reprises des immeubles	219	9
Dépréciations / Reprises pour créances douteuses	1 692	56
Dépréciations / Reprises pour produits à recevoir	-	-
Récupération créances amorties	6	295
Créances irrécupérables	(1 714)	(1)
<b>Total</b>	<b>39 818</b>	<b>43 881</b>

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

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Dotations aux amortissements	12 355	12 773
Dépréciations article 64 ou 57	3 987	5 146
Moins-values sur cessions de crédit-bail	9 868	8 437
Charges refacturables	4 240	4 750
Charges non refacturables	107	209
<b>Total</b>	<b>30 556</b>	<b>31 316</b>

## Note 25 - Produits sur opérations de location simple

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Loyers et assimilés	37 480	35 722
Revenu des sociétés immobilières	69	66
Indemnités de résiliation	69	171
Charges refacturées	6 005	5 062
Plus-values de cession	21 219	4 607
Produits divers	228	441
Dépréciations / Reprises des immeubles	(798)	(311)
Dépréciations / Reprises pour créances douteuses	787	(151)
Dépréciations / Reprises pour produits à recevoir	-	-
Récupération créances amorties	1	110
Créances irrécupérables	(744)	(94)
<b>Total</b>	<b>64 316</b>	<b>45 622</b>

## Note 26 - Charges sur opérations de location simple

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Dotations aux amortissements	8 548	8 696
Résultat déficitaire des sociétés immobilières	3 272	739
Charges refacturables	6 005	5 062
Charges non refacturables	3 161	2 409
Moins-values sur cessions de location simple	-	248
<b>Total</b>	<b>20 986</b>	<b>17 155</b>

## Note 27 - Commissions (produits)

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Commissions sur prestations de trésorerie	(9)	27
Commissions sur titres	-	-
Prestations de services financiers	-	-
<b>Total</b>	<b>(9)</b>	<b>27</b>

## Note 28 - Commissions (charges)

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Commissions sur opérations de trésorerie	367	2 807
Commissions sur titres	23	66
Prestations de services financiers	48	71
<b>Total</b>	<b>438</b>	<b>2 945</b>

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

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
<b>Solde des opérations sur titres de transaction</b>	<b>(5 330)</b>	<b>(143)</b>
Gains sur titres de transaction	77	545
Pertes sur titres de transaction (*)	(3 662)	(204)
Reprises de dépréciations	635	
Dépréciations (*)	(2 380)	(484)
<b>Solde des opérations de change</b>		
Gains de change		
Pertes de change		
<b>Total</b>	<b>(5 330)</b>	<b>(143)</b>

(\*) dont actions propres (cf. II § Actions propres) :

- perte : 1 006 K€
- dépréciation : 2 380 K€

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

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
<b>Solde des opérations sur titres de placement</b>		<b>(635)</b>
Gains sur titres de transaction		
Pertes sur titres de transaction		
Reprises dépréciations		
Dépréciations		(635)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(635)</b>

## Note 31 - Autres produits d'exploitation bancaire

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Charges refacturées	1 452	1 351
Reprises dépréciations pour risques et charges	-	51
Transferts de charges	328	2 654
Autres produits d'exploitation bancaire	23	100
<b>Total</b>	<b>1 803</b>	<b>4 156</b>

## Note 32 - Autres charges d'exploitation bancaire

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Dépréciations pour risques et charges	813	
Produits refacturés		
Charges à étaler	1 420	842
Autres charges d'exploitation bancaire	25	5
<b>Total</b>	<b>2 258</b>	<b>848</b>

## Note 33 - Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
<b>Frais de personnel</b>	<b>4 648</b>	<b>4 130</b>
Salaires et traitements	2 782	2 647
Charges sociales	1 680	1 313
Charges de retraite	-	-
Intéressement et participation	187	170
<b>Autres frais administratifs</b>	<b>11 750</b>	<b>11 234</b>
Impôts et taxes	650	607
Services extérieurs	11 100	10 628
<b>Total</b>	<b>16 398</b>	<b>15 364</b>

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

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	32	36
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles d'exploitation	79	90
<b>Total</b>	<b>111</b>	<b>126</b>

## Note 35 - Coût du risque

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Reprises dépréciations créances sur la clientèle	283	261
Dépréciations créances sur la clientèle	(4 300)	(3 598)
Créances irrécupérables sur la clientèle		
Dépréciations sur stocks		
Dépréciations dép. assiettes en autres actifs		
Reprises dépréciations clients en cptes de régularisation		
Dépréciations clients en cptes de régularisation		
<b>Total</b>	<b>(4 017)</b>	<b>(3 337)</b>

## Note 36 - Gains ou pertes sur actifs immobilisés

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
<b>Solde des cessions d'actifs d'exploitation</b>		
Plus-values de cessions		
Moins-values de cessions		
<b>Solde des opérations sur titres détenus à long terme</b>	<b>87</b>	<b>(909)</b>
Plus-values de cessions	4 012	2
Moins-values de cessions	-	(65)
Dépréciations	(3 925)	(846)
Perte de change	-	-
<b>Total</b>	<b>87</b>	<b>(909)</b>

## Eléments relevant de plusieurs postes

En milliers d'euros	liées	avec lesquelles la société à un lien de participation
<b>ACTIF</b>		
Opérations avec la clientèle	77 143	
Participations et autres titres détenus à long terme		
Parts dans les entreprises liées	144 013	
Location simple	1	
Comptes de régularisation – Actif	1 210	
<b>PASSIF</b>		
Opérations avec la clientèle	3 149	
Comptes de régularisation – Passif	245	
<b>PRODUITS ET CHARGES D'INTERÊTS</b>		
Produits d'intérêts clientèle	2 929	
Charges d'intérêts clientèle	(117)	
<b>DIVIDENDES</b>	<b>9 811</b>	

## Notes sur le hors bilan social

Aucun engagement hors-bilan significatif, défini selon les normes comptables en vigueur (COB Bulletin 375 – Janvier 2003), n'est omis dans cette présentation.

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

En milliers d'euros	Au 31.12.2008	Au 31.12.2007
<b>OPERATIONS EN DEVICES</b>		
- Opérations de change à terme		-
<b>ENGAGEMENTS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME</b>		
- Autres opérations, swap, collar	55 445	38 004
- Autres opérations conditionnelles, cap et tunnels	94 540	155 111
<b>AUTRES ENGAGEMENTS</b>		
<b>Autres valeurs affectées en garantie</b>		
- Nantissements de titres	78 185	93 829
- Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	218 308	249 808
- Hypothèques et promesse de délégations de loyers	2 082	2 303
- Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	2465	12 145
- Cessions loi Dailly non notifiées	-	-
- Promesses de délégations de loyers	2 425	3 235

### Echéance des instruments de taux d'intérêt

En milliers d'euros	Encours au 31.12.2008	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>Opérations de macro couverture</b>					
<b>Marché de gré à gré</b>					
<b>Opérations fermes</b>					
Contrats d'échange de taux (swaps)	55 445	647	2 216	27 557	25 026
<b>Opérations conditionnelles</b>					
Contrats de garantie de taux (caps)	94 540	14 010	22 910	57 620	
<b>Total</b>	<b>149 986</b>	<b>14 657</b>	<b>25 126</b>	<b>85 177</b>	<b>25 026</b>

### Risque de taux d'intérêts

Affine est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêts sur ses emprunts à taux variables, qu'elle couvre en partie par des opérations de marché (swaps, caps, collars et tunnels) contractés auprès d'établissements bancaires de premier plan.

Au 31 décembre 2008, la dette financière à taux variable qui s'élève à 255 375 K€.

### Covenants financiers

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

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

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

Tous les covenants sont respectés.

(en euros)	2004	2005	2006	2007	2008
1. Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social en fin d'exercice	41 012 671,06	47 305 000,00	47 600 000,00	47 700 000,00	47 800 000,00
b) Nombre d'actions existantes au 31 décembre <sup>(1)</sup>	2 327 759	2 684 719	2 699 999	8 108 595	8 113 566
c) Nombre moyen pondéré d'actions sur l'exercice <sup>(1)</sup>	2 317 089	2 477 175	2 690 916	8 105 013	7 952 899
2. Résultat global des opérations					
a) Chiffre d'affaires H.T. <sup>(2)</sup>	78 747 627,07	77 590 400,30	84 116 384,41	99 386 829,41	89 843 021,62
b) Résultat avant impôt, amortissements et provisions <sup>(3)</sup>	46 857 586,44	38 321 448,14	6 526 610,45	41 336 412,87	37 586 928,00
c) Impôt sur les sociétés	1 362 750,21	7 125 351,00	2 053 407,07	66 664,93	10 224,28
d) Résultat après impôt, amortissements et provisions	16 804 564,97	10 998 086,98	15 113 363,94	16 841 237,81	12 566 319,14
e) Montant des résultats distribués	9 311 036,00	10 883 438,30	12 149 995,50	13 379 181,75	8 113 566,00
3. Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Résultat après impôt mais avant amortissements et provisions <sup>(4)</sup>	19,63	12,59	1,66	5,09	4,72
b) Résultat après impôt, amortissements et provisions <sup>(4)</sup>	7,25	4,44	5,62	2,08	1,58
c) Dividende versé à chaque action <sup>(5)</sup>	4,00	4,10	4,50	1,65	1,00
d) Avoir fiscal (selon taux applicable)	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
4. Personnel					
a) Nombre de salariés	39	42	41	42	44
b) Montant de la masse salariale	2 421 469,29	2 460 768,42	2 825 851,15	2 781 916,61	2 905 959,27
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, oeuvres sociales ...)	1 137 042,16	1 206 338,18	1 208 703,31	1 287 678,69	1 674 989,87

<sup>(1)</sup> à partir de 2007, après division du pair par 3

<sup>(2)</sup> Le chiffre d'affaires comprend les loyers, préloyers, produits financiers et produits accessoires...

(hors indemnités de résiliation non encaissées et produits exceptionnels)

<sup>(3)</sup> dotations et reprises de provisions sauf celles relatives aux indemnités de résiliation non encaissées

<sup>(4)</sup> sur la base du nombre moyen pondéré d'actions sur l'exercice

<sup>(5)</sup> en 2005, l'acompte de 1,20€ distribué le 15 novembre concernait 2 581 461 actions



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

Au 31 décembre 2008, le capital de la société est détenu par Holdaffine BV à hauteur de 35,7% (51,3% des droits de vote), Penthievre Holding à hauteur de 12,4% (8,9% des droits de vote), JDJ Two et Ariel Lahmi à hauteur de 6,8% (5,7% des droits de vote). Le flottant représente 45,1% du capital et 34,1% des droits de vote.

La société a le statut d'établissement de crédit ; elle est soumise à ce titre au contrôle de la Commission Bancaire.

Par ailleurs, la société a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) le 25 septembre 2005; 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 :

Aux termes de l'article 29 des statuts de la société, un droit de vote double est attribué :

- a) à toutes actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.
- b) aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

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

### 2°) Franchissement de seuil :

Aux termes de l'article 9 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 (2) pour cent du capital ou des droits de vote de la société, devra notifier à la société le nombre total d'actions ou de droits de vote qu'elle possède par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au siège social dans un délai de 15 jours à compter du franchissement de ce seuil.

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

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

### 3°) Pacte d'actionnaires :

Par courrier en date du 1<sup>er</sup> juillet 2008, il a été transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un pacte d'actionnaires conclu entre les sociétés de droit néerlandais Holdaffine BV et Penthièvre Holding BV. Ce pacte d'actionnaires constitutif d'une action de concert a été conclu pour une période de deux ans et trois mois et a pour objet d'assurer la stabilité du contrôle d'Affine.

A cet effet, le pacte prévoit notamment :

a) une clause d'inaliénabilité aux termes de laquelle Penthièvre s'engage vis-à-vis d'Holdaffine à conserver la totalité de ses actions Affine pendant une durée de deux ans à compter du 26 juin 2008.

Toutefois Penthièvre aura la faculté de céder librement pendant la période de deux ans, toute action correspondant à la fraction de sa participation dans Affine excédant 10% de son capital. A l'issue de cette période, Penthièvre pourra céder chaque année un nombre d'actions Affine représentant un maximum de 1% du capital d'Affine.

b) un droit de préemption aux termes duquel en cas d'intention de céder tout ou partie des actions Affine et/ou des droits de souscription par Penthièvre, Holdaffine ou tout tiers qu'elle pourrait se substituer, bénéficiera à l'issue de la période d'inaliénabilité et durant trois mois, d'un droit de préemption, exerçable sur la totalité desdites actions.

En outre, Penthièvre s'est engagée à maintenir les actions qu'elle détient ou détiendra, au porteur.

### 4°) Indemnité de départ du Directeur Général Délégué


L'indemnité de départ proposée pour le Directeur Général Délégué sera soumise à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale ; elle équivaut à une année de rémunération globale et ne sera pas due en cas de départ volontaire du bénéficiaire pour exercer une fonction identique dans une société externe au groupe.



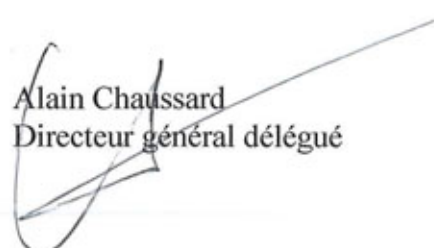
**Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier annuel  
(Article L.451-1-2 du Code monétaire et financier)**

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes au 31 décembre 2008 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 2 à 47 et 63 à 67 du rapport d'activité 2008 (1<sup>ère</sup> partie), ainsi qu'aux pages 1 à 3 figurant sous le chapitre « Opérations sur le capital » du rapport d'activité 2008 (2<sup>ème</sup> partie), 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.

A Paris,  
Le 30 avril 2009



Maryse Aulagnon  
Président-Directeur général



Alain Chaussard  
Directeur général délégué