

## PUBLICATIONS PÉRIODIQUES

### SOCIÉTÉS COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES (COMPTES ANNUELS)

#### AFFINE

Société anonyme au capital de 47 700 000 €.  
Siège social : 4, square Edouard VII, 75009 Paris.  
712 048 735 R.C.S. Paris.  
Exercice clos le 31 décembre 2007.

*Documents comptables annuels.*

#### A. — Comptes consolidés.

##### I. — Bilan consolidé.

(En milliers d'euros.)

Actif	Notes	31/12/07	31/12/06 retraité
Caisse, banques centrales, CCP		129	14
Actifs financiers a la juste valeur par résultat		12 763	10 370
Obligations et autres titres à revenu fixe		3 413	
Actions et autres titres à revenu variable	7.1	5 834	8 902
Instruments dérivés	7.2	3 516	1 468
Instruments dérivés de couverture			
Actifs financiers disponibles a la vente	7.3	57 713	36 446
Prêts et créances sur les établissements de crédit	7.4	41 974	11 604
Comptes ordinaires débiteurs		41 870	11 437
Comptes et prêts à terme			140
Créances rattachées		104	27
Opérations de location financement et créances rattachées			
Prêts et créances sur la clientèle	7.5	172 552	166 106
Autres crédits à la clientèle		13 088	4 527
Comptes ordinaires débiteurs		2 124	2 182
Créances rattachées sur immeubles de placement		14 329	5 967
Créances clients (prestations de service)		34 445	21 675
Opérations de location financement et créances rattachées	7.6	108 567	131 754
Ecart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux			
Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance			
Actifs d'impôts courants		1 801	3 928
Actifs d'impôts différés	7.7	1 477	1 038
Autres actifs	7.8	83 260	82 191
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		3 649	4 949
Actifs divers		79 611	77 242
Actifs non courants destinés a être cédés	7.9	38 256	2 890
Participations dans les entreprises mises en équivalence	7.10	28 614	25 093
Immeubles de placement	7.11	912 591	665 968
Immobilisations en location		912 591	665 343

Immobilisations temporairement non louées			625
Immobilisations corporelles	7.12	3 643	48 078
Immobilisations incorporelles	7.12	1 383	2 834
Goodwill	7.13	6 907	6 942
Total actif		1 363 065	1 063 503

Passif	Notes	31/12/07	31/12/06 retraité
Banques centrales, CCP			
Passifs financiers à la juste valeur par résultat		1 152	833
Instruments dérivés de couverture			
Dettes envers les établissements de crédit	8.1	588 045	562 512
Comptes ordinaires créditeurs		5 260	9 273
Comptes et emprunts à terme		582 785	553 238
Dettes envers la clientèle	8.2	12 242	10 220
Comptes ordinaires créditeurs		1 133	1 042
Autres sommes dues			15
Comptes et emprunts à terme		11 109	9 163
Dettes représentées par un titre	8.3	24 919	
Ecart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux			
Passifs d'impôts courants		8 686	8 423
Passifs d'impôts différés	8.4	25 689	21 351
Autres passifs	8.5	126 645	101 063
Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés			
Provisions	8.6	5 706	5 050
Capitaux propres	8.7	569 982	354 051
Capitaux propres part du groupe		469 244	317 986
Capital et réserves liées		171 495	101 633
Capital		47 700	47 600
Primes		23 787	23 439
Composante capitale des instruments hybrides		105 406	31 038
Actions propres		-5 399	-444
Autres réserves		184 247	143 820
Gains ou pertes latents ou différés		35 344	13 566
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés			
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		35 344	13 566
Résultat de l'exercice		78 159	58 966
Intérêts minoritaires		100 738	36 065
Part des minoritaires dans les réserves consolidées		87 290	31 075
Part des minoritaires dans les résultats consolidés		13 448	4 990
Total passif		1 363 065	1 063 503

## II. — Compte de résultat.

(En milliers d'euros.)

	Notes	31/12/07	31/12/06 retraité
Intérêts et produits assimilés		9 430	8 253
Sur titres à revenu fixe disponibles à la vente		91	
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	9.1	1 681	538

Sur prêts et créances sur la clientèle	9.2	211	130
Sur actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance			
Sur instruments dérivés de couverture			
Sur opérations de location financement	9.3	7 446	7 585
Sur créances dépréciées			
Intérêts et charges assimilées		35 063	23 074
Sur dettes envers les établissements de crédit	9.4	34 369	22 494
Sur dettes envers la clientèle	9.5	640	579
Sur dettes représentées par un titre			
Sur dettes subordonnées	9.6	54	
Sur opérations de location financement			
Sur prêts et créances			
Commissions (produits)			
Commissions (charges)		3 218	1 141
Gains ou pertes nets sur instruments financiers a la juste valeur par résultat	9.7	2 264	1 301
Gains ou pertes nets sur actifs financiers disponibles a la vente	9.8	4 297	624
Produits des autres activités	9.9	355 427	274 730
Produits sur opérations de location financement		16 145	46 199
Produits des opérations immobilières		171 824	90 103
Produits sur immeubles de placement		154 503	130 624
Autres produits d'exploitation divers		12 955	7 805
Charges des autres activités	9.9	221 528	167 240
Charges sur opérations de location financement		13 397	43 779
Charges sur opérations immobilières		161 201	79 377
Charges sur immeubles de placement		42 681	39 562
Autres charges d'exploitation diverses		4 248	4 522
Produit net bancaire		111 609	93 453
Charges générales d'exploitation	9.10	33 739	24 862
Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles	9.11	2 614	539
Résultat brut d'exploitation		75 256	68 052
Coût du risque	9.12	-1 564	-920
Résultat d'exploitation		73 691	67 132
Quote-part des entreprises mises en équivalence		2 426	1 241
Gains ou pertes nets sur autres actifs	9.13	12 706	323
Variation de valeurs des goodwill	9.14	-1 365	42
Résultat courant avant impôt		87 458	68 737
Impôt sur les bénéfices	9.15	4 090	-4 781
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	9.16	59	
Résultat net		91 607	63 956
Résultat net- part des minoritaires		13 448	4 990
Résultat net- part du groupe		78 159	58 966
Par action (en euros)	9.17	9,76	21,92
Par action après dilution (en euros)	9.17	8,11	18,45

### III. — Tableau de variation des capitaux propres.

(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	
Capitaux propres au 31 décembre 2005	47 305	52 129	-386	103 391	202 438
Incidence de l'adoption des normes IAS/IFRS					
Jv des immeubles de placement					
Affectation du résultat				52 618	52 618
Capitaux propres au 1er janvier 2006	47 305	52 129	-386	156 009	255 056
Augmentation de capital	295	1 320		30	1 645
Élimination des titres auto-détenus			-58		-58
Émission d'actions de préférence					
Composante capitaux propres des instruments hybrides		1 029			1 029
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions					
Distribution de dividendes				-10 883	-10 883
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	295	2 349	-58	-10 853	-8 267
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres					
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat					
Résultat 2006					
Sous-total					
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires					
Changements de méthodes comptables					
Quote-part dans les variations de capitaux propres dans les entreprises mises en équivalence					
Autres variations				(**)-1 335	-1 335
Capitaux propres au 31 décembre 2006	47 600	54 477	-444	143 821	245 454
Affectation du résultat 2006				58 966	58 966
Capitaux propres au 1er janvier 2007	47 600	54 477	-444	202 787	304 420
Augmentation de capital	100	348		-49	398
Élimination des titres auto-détenus			-4 955		-4 955
Émission d'actions de préférence					
Composante capitaux propres des instruments hybrides		74 368			74 368
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions					

Distribution de dividendes				-12 150	-12 150
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	100	74 716	-4 955	-12 199	57 661
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres					
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat					
Résultat 2007					
Sous-total				236	236
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				(*)-6 577	-6 577
Capitaux propres au 31 décembre 2007	47 700	129 194	-5 399	184 247	355 742

(\*) Dont -4 935 sur les ORA et les TSDI, -3 999 affectation de résultat, -2 493 frais de IPO, 1 357 régul. résultat 2006, sur Banimmo, 584 sur réduction capital BFI.  
(\*\*) Dont -1 489 sur les ORA, 80 sur augmentation de capital de BFI.

Tableau de variation des capitaux propres (suite).

(En milliers d'euros)	Gains/pertes latents ou différés (nets d'IS)				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	
Capitaux propres au 31 décembre 2005			7 185		7 185
Incidence de l'adoption des normes IAS/IFRS					
Affectation du résultat					
Capitaux propres au 1er janvier 2006			7 185		7 185
Augmentation de capital					
Elimination des titres auto-détenus					
Émission d'actions de préférence					
Composante capitaux propres des instruments hybrides					
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions					
Distribution de dividendes					
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires					

Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres			6 381		6 381
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat					
Résultat 2006					
Sous-total			6 381		6 381
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires					
Changements de méthodes comptables					
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence					
Autres variations					
Capitaux propres au 31 décembre 2006			13 566		13 566
Affectation du résultat 2006					
Capitaux propres au 1er janvier 2007			13 566		13 566
Augmentation de capital					
Elimination des titres auto-détenus					
Émission d'actions de préférence					
Composante capitaux propres des instruments hybrides					
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions					
Distribution de dividendes					
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires					
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres			21 778		21 778
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat					
Résultat 2007					
Sous-total			21 778		21 778
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires					
Changements de méthodes comptables					
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence					
Autres variations					

Capitaux propres au 31 décembre 2007			35 344		35 344
--------------------------------------	--	--	--------	--	--------

Tableau de variation des capitaux propres (suite).

(En milliers d'euros)	Report des sous-totaux (1) + (2)	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres consolidés
Capitaux propres au 31 décembre 2005	209 623	52 618	262 241	1 100	263 341
Incidence de l'adoption des normes IAS/IFRS					
Jv des immeubles de placement					
Affectation du résultat	52 618	-52 618			
Capitaux propres au 1er janvier 2006	262 241		262 241	1 100	263 341
Augmentation de capital	1 645		1 645	23	1 668
Elimination des titres auto-détenus	-58		-58		-58
Émission d'actions de préférence					
Composante capitaux propres des instruments hybrides	1 029		1 029		1 029
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions					
Distribution de dividendes	-10 883		-10 883	-1 744	-12 627
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-8 267		-8 267	-1 721	-9 988
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	6 381		6 381	-4	6 377
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat					
Résultat 2006		58 966	58 966	4 990	63 956
Sous-total	6 381	58 966	65 347	4 986	70 333
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires				31 572	31 572
Changements de méthodes comptables					
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence					
Autres variations	-1 335		-1 335	128	-1 207
Capitaux propres au 31 décembre 2006	259 020	58 966	317 986	36 065	354 051
Affectation du résultat 2006	58 966	-58 966			
Capitaux propres au 1er janvier 2007	317 986		317 986	36 065	354 051
Augmentation de capital	398		398	56 705	57 103

Elimination des titres auto-détenus	-4 955		-4 955		-4 955
Émission d'actions de préférence					
Composante capitaux propres des instruments hybrides	74 368		74 368		74 368
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions					
Distribution de dividendes	-12 150		-12 150	-9 818	-21 968
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	57 661		57 661	46 887	104 548
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	21 778		21 778		21 778
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat					
Résultat 2007		78 159	78 159	13 448	91 607
Sous-total	21 778	78 159	99 937	13 448	113 385
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	236		236	8 067	8 303
Changements de méthodes comptables					
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence					
Autres variations	-6 577		-6 577	-3 729	-10 306
Capitaux propres au 31 décembre 2007	391 086	78 159	469 244	100 738	569 982

#### IV. — Tableau des flux de trésorerie.

	Notes	31/12/07	31/12/06
Flux liés aux opérations de location financement		32 590	31 503
Flux liés aux opérations de développement immobilier		4 738	15 182
Flux liés aux immeubles de placement		44 070	42 127
Flux liés aux actifs financiers et aux participations		5 062	776
Flux liés aux activités de financement		-35 357	-19 174
Autres flux opérationnels		-30 506	-25 349
Impôts versés	10.2	-10 366	-10 795
Flux nets de trésorerie générés par l'activité opérationnelle	10.1	10 231	34 270
Flux liés aux opérations de location financement		2 959	-12 355
Flux liés aux immeubles de placement		-9 722	29 405
Flux liés aux actifs financiers et aux participations	10.3	-42 077	-104 450
Flux liés aux immobilisations d'exploitation		-1 161	620
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		-50 001	-86 779
Flux de trésorerie relatifs aux capitaux propres	10.4	107 849	-14 914

Flux nets provenant des activités de financement	10.5	-37 381	43 690
Flux nets de trésorerie lié aux opérations de financement		70 468	28 776
Effet de la variation des taux de change sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie		-12	-1
Variation de la trésorerie nette et des équivalents de trésorerie		30 686	-23 735
Trésorerie d'ouverture		11 981	35 715
Trésorerie de clôture	10.6	42 667	11 981
Variation de la trésorerie nette et des équivalents de trésorerie		30 686	-23 735

## V. — Annexe aux comptes consolidés.

### 1. Informations relatives à l'entreprise.

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

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

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

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

### 2. Principes et méthodes comptables.

Référentiel et présentation des comptes. — En application du règlement CE n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du groupe Affine sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS applicables au jour de la clôture des comptes, telles qu'adoptées par l'Union européenne.

Les principes comptables en matière d'information financière obéissent aux règles de présentation, de comptabilisation et d'évaluation de la norme IAS 1. Les normes IFRS 8 et IAS 23 révisées sont applicables à compter du 1er janvier 2009. Le Groupe a décidé de ne pas appliquer ces normes par anticipation. Ces normes ne devraient pas avoir d'impact sur les capitaux propres ou le résultat.

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

Les comptes sont établis (en milliers d'euros).

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

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

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

Les postes suivants ont été retraités :

(En milliers d'euros)	Note	31/12/06 retraité	31/12/06 publié	Variation
<b>Actif</b>				
Actifs disponibles à la vente	7.9	2 890		2 890
Immeubles de placement	7.11	665 343	668 233	-2 890
<b>Passif</b>				
Passifs d'impôts différés	8.4	21 351	21 549	-198
Provisions	8.6	5 050	6 209	-1 159
Dettes subordonnées (impact ORA)			1 029	-1 029
Capital et réserves liées		101 633	100 604	1 029
Autres réserves		143 820	144 287	-467
Résultat de l'exercice		58 966	57 565	1 401
Intérêts minoritaires		36 065	35 644	421
Part des minoritaires dans les réserves		31 075	30 948	127
Part des minoritaires dans le résultat		4 990	4 695	295

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

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

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

Le bailleur comptabilise une créance dans son bilan pour un montant correspondant à la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés actualisée aux Taux d'Intérêt Effectif (TIE) d'origine de la créance dans le contrat de location.

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

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

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

Le résultat net de l'opération pour le bailleur correspond au montant d'intérêt du prêt. Cet intérêt est calculé selon la méthode du Taux d'Intérêt Effectif (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 crédit preneurs sont considérés par Affine comme faisant partie des droits et obligations résultant de contrats de location, soumis à la norme IAS 17.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobilisations corporelles.

Elles se décomposent en :

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

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

— comptabilisés au coût d'acquisition qui correspond à la juste valeur du prix payé et inclut les frais qui résultent directement de l'acquisition et de la mise en état de marche (droits de mutation, honoraires, divers...);

— valorisés au coût historique diminué du cumul de l'amortissement par composants et des pertes de valeur, dès lors que leur juste valeur ne peut être déterminée de façon fiable.

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

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

Immobilisations corporelles d'exploitation. — Les amortissements pour dépréciation sont calculés selon le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

Durées d'amortissements :

Matériel de bureau	3 à 5 ans
Matériel informatique	3 ans

Agencements	5 à 10 ans
Matériel de transport	4 à 5 ans
Mobilier	4 à 10 ans

Immobilisations incorporelles. — Les actifs incorporels sont régis par la norme IAS 38.

Un actif incorporel est comptabilisé au bilan si et seulement 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 généralement de façon linéaire, sur la meilleure estimation de sa durée d'utilité, celle-ci n'excédant normalement pas vingt ans.

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

Méthode d'évaluation des immeubles en patrimoine. — L'ensemble des immeubles en patrimoine font l'objet d'une évaluation annuelle par des cabinets d'experts indépendants. Pour l'arrêté du 31 décembre 2007, les experts retenus ont été les suivants :

- Ad Valorem ;
- Cushman et Wakefield ;
- Atis Réal ;
- Michel Marx Expertises ;
- De Crombrughe et Partners.

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

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

Pour la société Affine, 69 des 73 immeubles en location simple, soit 99,6% de la valeur brute du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2007 de la part de trois cabinets d'experts. Quatre immeubles restant ont fait l'objet d'expertises internes ; le cas échéant la valeur retenue correspond à celle de la promesse de vente, c'est le cas pour deux immeubles. Pour AffiParis, les valeurs retenues correspondent soit à des valeurs d'expertises externes réalisées au 31 décembre 2007 pour 77,6% de la valeur brute du patrimoine, soit à une valeur de mandat de vente pour 22,4% de la valeur brute du patrimoine qui est destiné à être cédé. Pour Banimmo, 100% des actifs, soit 18 immeubles ont été valorisés en externe.

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

(En milliers d'euros)	31/12/06	31/12/07	Variation
Variation de juste valeur par résultat	36 186	27 823	-8 363
Variation de juste valeur par capitaux propres			

Actifs non courants destinés à être cédés. — Lorsque la valeur comptable d'un actif non courant devra être recouverte par une vente plutôt que par une utilisation continue, l'IFRS 5 impose l'inscription de cet actif à un poste spécifique du bilan, à savoir la ligne « actifs non courants destinés à être cédés » ; Au 31 décembre 2007, 19 actifs figurent sur cette ligne (2 actifs d'Affine, un appartement de l'immeuble de Sipec et 17 actifs d'AffiParis). Ces immeubles sont enregistrés à la juste valeur (prix de cession attendus sur les promesses de vente, ou sur la base d'un mandat de commercialisation).

Stocks et contrats de construction.

Stocks. — Les stocks et travaux en cours sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition ou de production. 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 est le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts estimés pour leur achèvement ou la réalisation de la vente. En pratique, une dépréciation est constatée lorsque la valeur de réalisation se révèle inférieure au coût historique.

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

Contrats de construction et de Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA). — Le groupe Affine applique la méthode de la prise en compte des résultats à l'avancement pour l'ensemble des contrats de construction, conformément aux dispositions de l'IAS 11. En conséquence, la marge et le chiffre d'affaires des opérations immobilières sont comptabilisés à l'avancement.

Les coûts des contrats de construction et de VEFA sont les coûts de revient directement affectables au contrat ; les frais de commercialisation n'entrent pas dans la composition des stocks. En revanche, dès lors qu'un emprunt est spécifiquement affecté à l'opération, Le groupe Affine comptabilise les frais financiers dans les stocks, conformément à l'option offerte par l'IAS 23.

Les honoraires de commercialisation et les frais de gestion sont enregistrés en charges.

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

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

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

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

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

Regroupements d'entreprises – Goodwill.

Les regroupements d'entreprises. — Ces derniers sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition (juste valeur).

La méthode de l'acquisition consiste en :

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

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

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

Les acquisitions d'actifs isolés sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition (juste valeur).

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

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

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

Dépréciation des actifs corporels et incorporels.

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

Autres actifs corporels et incorporels. — 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 le prix de vente net des coûts de sortie, et la valeur d'utilité.

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

Dépréciation des contrats de location financement. — Les dépréciations des contrats de location financement sont inscrites dans la rubrique « prêts et créances sur la clientèle » (Cf. Note 6.6 du Bilan consolidé).

Les contrats de location financement sont évalués en fonction de leur valeur d'utilité. Lorsqu'un crédit 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 2007, le montant des provisions sur stocks est de 823 K€.

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

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

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

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

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

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

- les valeurs mobilières de placement en actifs de transaction ;
- les titres non consolidés en « actifs disponibles à la vente ».

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

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

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

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

Le groupe Affine développe une stratégie de macro couverture de sa dette à base de swaps et de caps. Toutefois, compte tenu de la problématique de la démonstration de l'efficacité de cette couverture et de son maintien dans le temps, elle n'a pas choisi de mettre en oeuvre 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.

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). — Première 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 octobre 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 octobre 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 octobre 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.

2e 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 280,8 € par obligation (correspondant à l'acompte de 0,45 € par action sous-jacente) ;
- le solde à la date du paiement du dividende.

Amortissement anticipé au gré de la société. — A compter du 29 juin 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 juin 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 juin 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 égale à 2,80% par an, payable trimestriellement à terme échu le 13 juillet, 13 octobre, 13 janvier et 13 avril de chaque année et pour la première fois le 13 octobre 2007. La marge est de 2,80% par an à compter du 13 juillet 2007 inclus jusqu'à la première date de remboursement anticipé (exclue) et ensuite à 3,80% par an.

Si l'assemblée générale ordinaire :

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

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

Affine pourra différer le paiement des intérêts, les intérêts ainsi différés venant se cumuler avec les intérêts afférents à la date de paiement d'intérêt suivante. Affine ne pouvant pas être obligé de verser des coupons ou de rembourser les TSDI en cas de survenance ou de non survenance d'un événement en dehors de son contrôle, l'application de la norme IAS 32 conduit donc à classer les TSDI en totalité en instruments de capitaux propres.

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

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

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

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

Actions propres. — Elles sont déduites des capitaux propres, en application de la norme IFRS 32 § 33.

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

Impôt.

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

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

Affine a une fiscalité spécifique à savoir :

— un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant, les plus-values de cessions et les dividendes ;

— un secteur ex-Sicomi exonéré d'impôt sur le résultat courant qui s'applique aux contrats de crédit-bail antérieurs à 1993 ;

— un secteur fiscalisé qui s'applique aux contrats de crédit-bail libre (CBL) signés à compter du 1er janvier 1993 et aux contrats de crédit-bail général (CBG) signés avant le 1er 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 temporaires entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales.

Selon la méthode du report variable, ils sont calculés sur la base du taux d'impôt attendu sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé. Les effets des modifications des taux d'imposition d'un exercice sur l'autre sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel la modification est constatée.

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

Les taux appliqués au 31 décembre 2007 sont :

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

Conformément à la norme :

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

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

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

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

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

Les hypothèses retenues pour le calcul de la provision sont :

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

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

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

La détermination de la provision pour indemnités de départ à la retraite a été réalisée par le prestataire externe ADP.

Cette provision prend en considération les charges sociales et n'a pas été impactée par les dispositions prévues par la Loi de Financement de la Sécurité Sociale pour 2008.

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

	Départ volontaire	Mise à la retraite
Plus de 10 ans d'ancienneté	1/2 mois	1/10e du salaire mensuel pour les 10 premières années et 1/15e au-delà de la 10e année
Plus de 15 ans d'ancienneté	1 mois	
Plus de 20 ans d'ancienneté	1.5 mois	
Plus de 30 ans d'ancienneté	2 mois	

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

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

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

La charge est étalée sur la période d'acquisition de 3 ans, sans effet d'actualisation. La décision d'attribution des actions gratuites est prise sur proposition de la direction Générale par le Comité de Rémunérations.

### 3. Méthodes et périmètre de consolidation.

Entreprise à retenir dans le périmètre de consolidation. — Le périmètre de consolidation comprend l'entreprise consolidante ainsi que toute autre entreprise sur laquelle elle exerce, directement ou indirectement :

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

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

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

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

L'influence notable est 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).

Périmètre à clôture :

	Méthode de consolidation	% de contrôle 31/12/07	% d'intérêts 31/12/07	% d'intérêts 31/12/06
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%
BERCY PARKINGS SCI	IG	100,00%	100,00%	100,00%
CAPUCINES ISCI	IG	100,00%	100,00%	100,00%
CAPUCINES II SCI	IG	100,00%	100,00%	100,00%
CAPUCINES III SCI	IG	100,00%	100,00%	100,00%
AFFINVESTOR GMBH	IG	94,00%	94,00%	94,00%
BRETIGNY SCI	IG	100,00%	100,00%	100,00%
COUR CAPUCINES SA	IG	100,00%	99,70%	99,70%
SIPEC SAS	IG	100,00%	100,00%	100,00%
LES MERCIERES SAS	IG	100,00%	100,00%	100,00%
MARIE GALANTE SCI	IG	100,00%	100,00%	100,00%
TARGET REAL ESTATE SAS	IG	100,00%	100,00%	100,00%
DORIANVEST SARL	IG	100,00%	100,00%	100,00%
BERCYIMMO SARL	IG	100,00%	100,00%	100,00%
TRANSAFFINE SNC	IG	100,00%	100,00%	100,00%
LUMIERE SAS	IG	67,91%	67,91%	67,91%
WEGALAAN SAS	IG	100,00%	100,00%	100,00%
ANJOU SC (ex-ATIT SC)	IG	100,00%	99,39%	99,39%
2/4 BOULEVARD HAUSSMANN SAS	IP	50,00%	49,69%	49,69%
CARDEV	IG	100,00%	99,99%	
ST ETIENNE- MOLINA SAS	IG	95,00%	95,00%	
BANIMMO SA (1)	IG	50,00%	50,00%	68,90%
LES JARDINS DES QUAIS SNC	IG	100,00%	75,00%	84,45%
MONTEA SCA(1)	MEE	25,31%	17,76%	20,63%
CAPUCINE INVESTISSEMENTS SA	IG	95,00%	95,00%	99,84%
LES VALLIERS SCI	IG	100,00%	95,00%	
CONCERTO Développement Sas	IG	70,29%	69,28%	69,28%
COCHETS PROJECT SCI	IG			68,58%
AULNES développement SAS	IG	50,00%	34,64%	34,64%
CONCERTO DEVELOPPEMENT IBERICA SL	IG	70,00%	48,49%	51,96%
CONCERTO BALKANS SRL	IG	100,00%	69,28%	
MGP SUN SARL (1) (2)	MEE	10,00%	6,92%	6,92%

ABCD SAS	IG	51,00%	51,00%	51,00%
ABCD Deutschland GmbH	IG	100,00%	51,00%	51,00%
ABCD Iberica SL	IG	100,00%	51,00%	51,00%
PROMAFFINE SAS	IG	70,00%	70,00%	70,00%
LUCE CARRE D'OR SCI	IG	100,00%	70,03%	70,03%
29 COPERNIC SCI	IP	50,00%	35,00%	35,00%
DOLE SARL	IP	50,00%	35,00%	35,00%
RENNES CHANTEPIE SCI	IP			35,00%
BOURGTHEROULDE- L'EGLISE	IG	100,00%	70,03%	
NANTERRE TERRASSES 12 SCI	IP	50,00%	35,00%	
MARSEILLE 220 LA TIMONE SCI	IG	100,00%	70,03%	70,03%
SOISSONS- GOURAND SCI	IG	100,00%	70,03	
BFI SAS (ex-EDOUARD VII Facilite SAS)	IG	71,00%	70,69%	70,69%
CASF SARL	IG			70,69%
LEMACO SAS	IG			70,69%
AFFIPARIS SA	IG	61,64%	61,64%	
SCI NUMERO 1	IG	100,00%	61,64%	
SCI NUMERO 2	IG	100,00%	61,64%	
SCI PM MURS	IG	100,00%	61,64%	
SCI 36	IG	100,00%	61,64%	
HOLDIMMO SC	IG	98,06%	60,44%	
SCI DU BEFFROI	IG	100,00%	60,44%	
SARL COSMO	IG	100,00%	60,38%	
SCI 28-32 PLACE DE GAULLE	IG	100,00%	60,44%	
SC GOUSSINVEST	IG	97,59%	58,98%	
SCI GOUSSIMO 1	IG	100,00%	58,98%	
SCI COSMO LILLE	IG	100,00%	60,44%	
SCI COSMO MARSEILLE	IG	100,00%	60,44%	
SCI COSMO MONTPELLIER	IG	100,00%	60,44%	
SCI COSMO NANCY	IG	100,00%	60,44%	
SCI COSMO NANTES	IG	100,00%	60,44%	
SCI COSMO SAINT ETIENNE	IG	100,00%	60,44%	
SCI COSMO TOULOUSE	IG	100,00%	60,44%	
SCI COSMO VALBONNE	IG	100,00%	60,44%	

(1) Sous-consolidation.

(2) Nom commercial Logiffine.

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

— Affine a :

— acquis le 19 février 2007 la société cotée Compagnie Foncière Fidémur (désormais AffiParis) qui a opté pour le statut SIIC au 1er avril 2007 ; au 31 décembre 2007, Affine détient 61,63% d’AffiParis ;

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

— enregistré une dilution de 15,1% à l’occasion de l’entrée en bourse de Banimmio, qui s’est accompagnée d’une augmentation de capital de 55 M€ totalement souscrite. Le groupe Affine, qui a rétabli sa participation à hauteur de 50% dans Banimmio, voit son résultat consolidé impacté de 12,5 M€ par ce profit de dilution ;

— créé la SAS St Etienne Molina dans le but de réaliser un investissement locatif relatif à un entrepôt sous la forme d’une VEFA ; cette acquisition est consentie sous des conditions résolutoires stipulées dans l’intérêt exclusif de l’acquéreur, c’est-à-dire Affine, qui aura seul qualité pour s’en prévaloir ou y renoncer.

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

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

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

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

Informations sur les regroupements d'entreprises au 31 décembre 2007.

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

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

Impact de l'acquisition du groupe AffiParis dans les comptes d'Affine.

En millions d'euros	Sur 9 mois (a)	Sur 12 mois (b)
Total bilan :	179,55	196,42
Total immeubles de placement :	129,57	129,57
Total immeubles destinés à la vente :	37,40	37,40
Impact résultat net part du groupe :	8,18	13,39

(a) l'exercice 2007 d'AffiParis a commencé le 1er Avril 2007.

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

Aucun compte pro forma n'a été produit intégrant l'acquisition d'AffiParis à compter du 1er avril, car nous sommes en dessous des trois seuils clés d'une variation de périmètre de 25 % :

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

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

Certaines sociétés nouvellement créées ont exceptionnellement un 1er exercice d'une durée différente à 12 mois :

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

Co-entreprises (sociétés intégrées proportionnellement). — Les co-entrepreneurs des opérations de promotion immobilière réalisées par le groupe Promaffine sont des sociétés reconnues pour leur compétence et leur solidité :

Nous n'avons pas connaissance de passifs non pris en compte dans le bilan de ces sociétés pour lesquels le groupe Affine serait conjointement responsable avec le co-entrepreneur.

Entreprises associées (sociétés mises en équivalence). — Nous n'avons pas connaissance de passifs pour lesquels le groupe Affine serait conjointement responsable avec les autres investisseurs.

#### 4. Activités en cours d'abandon.

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

#### 5. Gestion du risque financier.

Impact des instruments financiers sur la situation financière et la performance. — Le groupe Affine :  
 — n'a retenu pour aucun actif ou passif financier la juste valeur par option ;  
 — ne détient aucun collatéraux et instruments composés émis avec dérivés multiples ;  
 — n'a connu aucune défaillance ou inexécution relative à des emprunts.  
 Aucun actif n'a fait l'objet d'un reclassement ou d'une décomptabilisation au cours de l'exercice.

Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers :

Risque de crédit. — En 2007 Le groupe Affine a maintenu une politique sélective, qu'il s'agisse de la solidité financière de ses clients, des secteurs d'activité dans lesquels ils opèrent, de leur localisation géographique et de la qualité des immeubles.

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

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

Conformément aux exigences réglementaires (CRB n° 93-05), la société limite ses engagements en crédit-bail sur un client ou sur un groupe à 25% de ses fonds propres (soit au 31 décembre 2007 à 130,6 M€ ; cf. déclaration 4003i contrôle des grands risques et des risques bruts sur base consolidée). Cette limite interne est revue annuellement, sans nécessairement faire l'objet d'un réajustement. Une règle complémentaire limite la somme des risques dont l'encours individuel est supérieur à 10% des fonds propres, à huit fois le montant des fonds propres.

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

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

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

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

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

Risque de marché.

Risque de liquidité. — Le groupe Affine, dispose en permanence d'une trésorerie suffisante pour faire face à ses échéances et de lignes de découvert confirmées et non utilisées à hauteur de 180,07 M€ au 31 décembre 2007; elle suit son risque notamment à travers deux outils :

a. Un état quotidien de la trésorerie établi par la direction financière et transmis à la direction générale après interrogation de l'ensemble des comptes bancaires ;

b. Une situation prévisionnelle mensuelle de la trésorerie à 10 ans fournie par le contrôleur de gestion à la direction générale ; à cette occasion, le rapprochement des trésoreries mensuelles constatées et prévisionnelles est effectué et les écarts sont analysés ;

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

Coefficient de liquidité	Seuils	31/12/07 Sur base sociale
Au titre du mois de janvier	100%	1 205%
1er ratio (février/mars 2008)	100%	964%
2e ratio (2e trimestre 2008)	100%	971%
3e ratio (2e semestre 2008)	100%	942%

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

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

Le risque de marché est évalué suivant l'approche valeur en risque (VaR) à savoir l'estimation de la perte maximale nette que subirait notre portefeuille d'instruments financiers dans des conditions normales de marché. Les taux d'intérêt constituent la variable de risque tant sur les contrats de location financement, principaux actifs financiers, que sur les emprunts bancaires, principaux passifs financiers.

Sensibilité à la hausse et à la baisse des taux variables du résultat social.

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

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

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

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

	Encours refinancement au 31/ 12/07 K€	%
HSH Nordbank	88 648	16,9%
Crédit Foncier	77 051	14,7%
Aaréal bank	60 027	11,5%
HVB	49 662	9,5%
Natixis	44 837	8,6%
Fortis	35 622	6,8%
Crédit Agricole	24 956	4,8%
AHRI	18 782	3,6%
Saarl bank	17 067	3,3%
Eurohypo	17 073	3,3%
Appelas Funfte	14 939	2,9%
HSBC	13 400	2,6%
Société Générale	20 492	3,9%
Allegemeine	10 331	2,0%
Autres	30 675	5,6%
	523 562	100,0%

Gestion du capital. — Les objectifs du groupe Affine en matière de fonds propres sont :

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

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

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

## 6. Information sectorielle.

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

Les tableaux suivants présentent, pour chaque secteur d'activité, les informations sur les produits des activités ordinaires, les résultats ainsi que certaines informations relatives aux actifs et aux passifs pour les exercices clos les 31 décembre 2007 et 31 décembre 2006.

Exercice clos le 31.12.2007 (en milliers d'euros)	Location-financement	Immeubles de placement	Développement immobilier	Centres d'affaires	Eliminations	Total
Produits sectoriels						
Produits sectoriels externes	23 592	154 789	171 755	7 188		357 325
Produits inter secteurs						
Total produits sectoriels	23 592	154 789	171 755	7 188		357 325
Résultat						
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						
Résultat opérationnel						106 774
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
Résultat d'exploitation						73 692

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
Résultat avant impôt						87 458
Impôt sur le résultat						4 090
Résultat net d'impôt des activités ou en cours de cession						59
Intérêts minoritaires						-13 448
Résultat net						78 159
Autres informations						
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
Total actif consolidé						1 363 065
Passifs sectoriels	79 176	538 913	74 838	2 477		695 403
Passifs non affectés (*)						667 662
Total passif consolidé						1 363 065
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.

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

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

Exercice clos le 31.12.2006 (en milliers d'euros)	Location- financement	Immeubles de placement	Développemen t immobilier	Centres d'affaires	Eliminations	Total
Produits sectoriels						
Produits sectoriels externes	53 784	128 527	90 103	4 021		276 435
Produits inter- secteurs						
Total produits sectoriels	53 784	128 527	90 103	4 021		276 435
Résultat						
Résultat sectoriel	4 083	80 332	5 490	-1 526		88 379
Résultat non affecté						500
Résultat net des activités en cours d'abandon						
Résultat opérationnel						88 879
Charges financières affectées	-6 578	-17 079	-247	-27		-23 932

Charges nettes non affectées						-10
Produits financiers affectés	290	321	57			668
Résultat d'exploitation						65 605
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence		1 003	82			1 085
Gains ou pertes sur autres actifs						323
Variation de valeur des goodwill		85	4	-47		42
Résultat avant impôt						67 055
Impôt sur le résultat						-4 794
Intérêts minoritaires						-4 695
Résultat net						57 565
Autres informations						
Actifs sectoriels	131 952	763 733	24 953	2 816		923 454
Participations dans les sociétés mises en équivalence		25 010	83			25 093
Actifs non affectés						114 956
<b>Total actif consolidé</b>						<b>1 063 503</b>
Passifs sectoriels	102 040	496 857	49 863	2 127		650 887
Passifs non affectés*						412 616
<b>Total passif consolidé</b>						<b>1 063 503</b>
Dépenses d'investissement	24 965	174 976	178	2 614		202 733
Charge d'amortissement						245
Autres charges non décaissées	24	1 142	609	270		2 045

(\*) Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres.

Les tableaux suivants présentent, par secteur géographique, des informations sur les produits des activités ordinaires, les investissements ainsi que certaines informations relatives aux actifs pour les exercices clos les 31 décembre 2007 et 31 décembre 2006.

Exercice clos le 31.12.2007 (en milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Autres Régions	Etranger	Eliminatio n	Total
Produits sectoriels						
Produits sectoriels externes	33 884	57 550	165 055	100 836		357 325
Produits inter-secteurs						
Total produits sectoriels	33 884	57 550	165 055	100 836		357 325
Autres informations						
Actifs sectoriels	189 943	340 461	359 315	192 434		1 082 154
Actifs non affectés						280 911
<b>Total actif consolidé</b>						<b>1 363 065</b>
Dépenses d'investissement	127 766	17 885	64 014	30 493		240 158

Exercice clos le 31.12.2006 (en milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Autres Régions	Etranger	Eliminatio n	Total
Produits sectoriels						
Produits sectoriels externes	13 705	98 309	100 490	63 930		276 435
Produits inter- secteurs						
Total produits sectoriels	13 705	98 903	100 490	63 930		276 435
Autres informations						
Actifs sectoriels	66 097	308 668	279 463	211 337		865 565
Actifs non affectées						197 937
Total actif consolidé						1 063 503
Dépenses d'investissement	5 933	61 600	66 636	68 564		202 733

## 7. Notes sur le bilan actif.

Note 7.1. Actions et autres titres à revenus variables.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 retraité
Titres de placement	5 766	8 900
Créances rattachées		2
Total	5 766	8 902

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

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)	%	2007	2006
Affine			
Altaréa	3,09%	57 694	36 057
Sofaris	NS	7	7
Habitat et urbanisme	NS	12	
Anjou			
MDR Verandah	12,41%		156
Banimmo			
Cine Partners Belgium Two	NS		210
Promaffine			
Paris-Breguet	10%	NS	NS
Créances rattachées			16
Total		57 713	36 446

(1) N'appartiennent plus au groupe.

Variation des dépréciations des actifs financiers disponibles à la vente.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité
Début d'exercice	3	3
Virements de poste à poste		
Dotations		
Cessions et reprises		
Total	3	3

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
A vue	41 974	41 974			
Comptes	41 870	41 870			
Créances rattachées	104	104			
A terme					
Prêts					
Créances rattachées					
Total au 31 décembre 2007	41 974	41 974			

(En milliers d'euros)	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	11 464	11 464			
Comptes	11 437	11 437			
Créances rattachées	27	27			
A terme	140		140		
Prêts	140		140		
Créances rattachées					
Total au 31 décembre 2006	11 604	11 464	140		

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
Autres crédits clientèle nets	13 088	609	108	74	12 297
Prêts aux sociétés liées	13 084	605	108	74	12 297
Créances rattachées	4	4			
Comptes ordinaires débiteurs	2 124	2 124			
Prêts	1 563	1 563			
Créances rattachées	561	561			
Créances rattachées sur immeubles de placement	14 329	12 548	335	1 447	
Créances clients (prestations de services)	34 445	34 445			
Total au 31 décembre 2007	63 986	49 726	442	1 521	12 297

(En milliers d'euros)	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres crédits clientèle nets	4 527	586	591	1 991	1 360
Prêts	4 515	586	578	1 991	1 360
Créances rattachées	12		12		
Comptes ordinaires débiteurs	2 182	2 182			
Prêts	2 165	2 165			
Créances rattachées	17	17			
Créances rattachées sur immeubles de placement	5 967	5 967			
Créances clients (prestations de services)	21 675	21 675			
Total au 31 décembre 2006	34 352	30 410	591	1 991	1 360

Détail des créances rattachées nettes (immeubles de placement).

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité
Créances ordinaires ttc	10 877	5 217
Créances douteuses ttc hors indemnités de résiliation	6 440	2 812
Indemnités de résiliation douteuses ttc		
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation	-2 988	-2 062
Provisions créances douteuses sur indemnités de résiliation		
Total	14 329	5 967

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

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité
Début d'exercice	2 062	1 321
Virements de poste à poste	42	
Dotations	1 404	1 190
Cessions et reprises	-520	-449
Fin d'exercice	2 988	2 062

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

Détail des créances clients (prestations de services).

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité
Clients ordinaires	21 459	19 178
Clients factures à établir	12 839	2 372
Clients douteux	499	621
Dépréciation clients douteux	-354	-498
Total	34 445	21 675

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

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité
Début d'exercice	498	358

Virements de poste à poste		8
Dotations	142	148
Cessions et reprises	-286	-16
Transferts		
Fin d'exercice	354	498

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

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	106 589	4 947	15 647	50 832	35 163
Opérations en cours					
Total au 31 décembre 2007	106 589	4 947	15 647	50 832	35 163

(En milliers d'euros)	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Opérations en location	128 386	5 646	16 161	69 249	37 330
Opérations en cours					
Total au 31 décembre 2006	128 386	5 646	16 161	69 249	37 330

Détail des créances.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité
Encours financier	106 589	128 386
Créances ordinaires ttc	1 912	3 203
Créances douteuses compromises ttc hors indemnités de résiliation (i.r.)	2 131	2 082
Créances douteuses compromises ttc sur i.r.	2 184	2 691
Provisions créances douteuses compromises hors i.r.	-1 398	-1 396
Provisions créances douteuses compromises sur i.r.	-935	-986
Produits perçus d'avance	-1 916	-2 225
Total	108 567	131 754

Variation des dépréciations des créances douteuses (location financement).

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité
Début d'exercice	2 382	4 035
Virements de poste à poste		
Dotations	21	39
Cessions et reprises	-70	-1 692
Transferts		
Fin d'exercice	2 333	2 382

Variation des investissements bruts.

(En milliers d'euros)	En cours	En location	Total
Début d'exercice		290 798	290 798

Augmentations		17 911	17 911
Acquisitions de l'exercice		17 911	17 911
Reprises sur corrections de valeur			
Diminutions		-41 110	-41 110
Cessions		-41 110	-41 110
Corrections de valeur (dépréciations)			
Variation de périmètre		89	89
Virements de poste à poste			
Transferts			
Fin d'exercice		267 688	267 688

Variation des amortissements financiers.

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

Note 7.7. Actifs d'impôts différés.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité
Immeubles de placement	1 393	960
Titres à la juste valeur par capitaux propres	4	5
Autres éléments	79	73
Total	1 477	1 038

Note 7.8. Autres actifs.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité
Capital souscrit non versé	14	14
État- créances sociales et fiscales	19 899	9 822
Dépôts versés	8 930	3 596
Acompte sur dividende	3 649	4 949
Fournisseurs débiteurs	1 930	1 110
Autres débiteurs divers	8 619	16 536
Stocks bruts (promotion immobilière)	26 314	22 579
Stocks frais financiers (promotion immobilière)	161	227
Dépréciation des stocks	-823	-947
Divers	237	923
Charges constatées d'avance	2 444	3 150
Produits à recevoir	11 887	20 232
Divers		
Total	83 260	82 191

Variation des dépréciations des stocks.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité
-----------------------	-------------	----------------------

Début d'exercice	947	339
Virements de poste à poste	-228	
Dotations	891	609
Cessions et reprises	-787	0
Transferts		
Fin d'exercice	823	947

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

Note 7.9. Actifs non courants destinés à être cédés.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité
Actifs non courants destinés à être cédés	38 256	2 890
Total	38 256	2 890

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

Note 7.10. Participations dans les entreprises mises en équivalence.

(En milliers d'euros)	%	Valeur au 31/12/07	Valeur au 31/12/06
Montea	18%	22 089	20 037
Mgp sun sarl	7%	-88	83
Filiales Banimmo			
Jm Consulting	24%	182	158
Devimo Consult	16%	2 756	2 655
Eudip Three	25%	51	51
Immocert Tserclaes	25%	162	163
P.D.S.M.	25%	906	969
Schoonmeers	25%	944	977
Eudip One	24%	1 597	
PPF Brittany Sea		10	
PPF Brittany Gp Sarl		4	
Total		28 614	25 093

Note 7.11. Immeubles de placement.

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

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

Il n'existe plus d'immeuble dans la catégorie des Immobilisations Temporairement Non Louées au 31 décembre 2007. Par ailleurs, la ligne « variations de périmètre » correspond aux regroupements d'entreprise (IFRS 3) alors que les lignes « Augmentations » et « Diminutions » traduisent les opérations sur des actifs (IAS 40). Ainsi, dans le cadre d'une nouvelle société consolidée, les actifs sous-jacents sont inclus dans la colonne « variation de périmètre ».

Note 7.12. Immobilisations corporelles et incorporelles.

Variation des immobilisations corporelles.

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

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

Variation des immobilisations incorporelles.

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

Variation des amortissements et dépréciations.

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

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

Note 7.13. Goodwill (1).

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité
Sur titres CASF		35
Sur titres Concerto Développement	3 661	3 661

Sur titres Lemaco	819	819
Sur titres Montéa	2 428	2 428
Total	6 908	6 942

(1) ou Ecart d'acquisition.

## 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
A vue	5 260	5 260			
Comptes	5 258	5 258			
Dettes rattachées	2	2			
A terme	582 785	51 718	80 154	232 691	218 222
Emprunts	580 516	49 449	80 154	232 691	218 222
Dettes rattachées	2 269	2 269			
Total au 31 décembre 2007	588 045	56 978	80 154	232 691	218 222

(En milliers d'euros)	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	9 273	9 273			
Comptes	9 266	9 266			
Dettes rattachées	7	7			
A terme	553 238	120 015	31 039	219 119	183 065
Emprunts	550 773	117 555	31 039	219 113	183 065
Dettes rattachées	2 465	2 460		5	
Total au 31 décembre 2006	562 512	129 288	31 039	219 119	183 065

### 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
Autres dettes à vue	1 133	1 133			
Comptes ordinaires	942	942			
Autres sommes dues	191	191			
Autres dettes à terme	11 109	228	687	7 568	2 626
Comptes et emprunts à terme	11 109	228	687	7 568	2 626
Dettes rattachées					
Total au 31 décembre 2007	12 242	1 361	687	7 568	2 626

(En milliers d'euros)	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres dettes à vue	1 057	1 057			

Comptes ordinaires	1 025	1 025			
Autres sommes dues	15	15			
Dettes rattachées	17	17			
Autres dettes à terme	9 163	381	227	6 407	2 149
Comptes et emprunts à terme	9 163	381	227	6 407	2 149
Dettes rattachées					
Total au 31 décembre 2006	10 220	1 437	227	6 406	2 149

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
Billet commercial	25 165	25 165			
Dettes rattachées	-246	-246			
Total au 31 décembre 2007	24 919	24 919			

Note 8.4. Passifs d'impôts différés.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité
Actifs financiers disponibles à la vente	6 986	7 128
Actifs financiers à la juste valeur	301	-55
Immeubles de placement à la jv des filiales non SIIC	7 355	5 761
Contrats de crédit-bail (preneur)	2 482	596
Survaleurs affectées à des immeubles	6 142	4 627
Contrats de crédit-bail (bailleur)	876	1 240
Instruments dérivés	183	282
Étalement des frais d'emprunts	2	46
Déficits fiscaux reportables	-183	-183
Autres éléments	1 545	1 909
Total	25 689	21 351

Note 8.5. Autres passifs.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité
État (TVA, taxes...)	17 036	7 777
Autres dettes fiscales et envers les organismes sociaux	2 312	1 899
Personnel	364	113
Dépôts reçus	12 655	9 459
Fournisseurs	45 806	33 971
Prêts preneurs en location financement		
Soldes à décaisser sur investissements	32	1 603
Versements reçus sur appels en garantie	823	379
Dividendes à verser		
Versement restant à effectuer sur titres	14	14
Autres créiteurs divers	4 111	1 637
Intérêts à payer sur swaps		2 275
Autres charges à payer	30 386	14 928

Produits comptabilisés d'avance	8 274	19 023
Subventions d'investissement	3 018	49
Divers	1 812	7 935
Total	126 645	101 063

Note 8.6. Provisions.

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

Note 8.7. Capitaux propres.

Actions autorisées, émises et libérées.

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

Actions propres.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/06	Acquisitions	Ventes	Au 31/12/07
Affine	444	8 428	-3 473	5 399

Détail des autres réserves.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06
Réserve légale	4 984	4 775
Réserves statutaires		
Réserves réglementées	3	8
Réserves de réévaluation	41 976	58 147
Autres réserves	190 055	81 108
Report à nouveau	34 519	31 605
Total (*)	271 537	175 235

(\*) Minoritaires inclus.

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

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

## 9. Notes sur le compte de résultat.

Note 9.1. Produits d'intérêts sur les établissements de crédit.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité	Variation
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	1 057	527	529
Intérêts sur comptes et prêts au jour le jour			
Intérêts sur comptes et prêts à terme	7	10	-3
Produits divers d'intérêts	74		74
Engagements de financement	544		544
Total	1 682	538	1 144

Note 9.2. Produits d'intérêts sur la clientèle.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité	Variation
Intérêts sur autres crédits à la clientèle	60	-9	69
Intérêts sur comptes d'avance et moratoires location financement	11	14	-4
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	134	122	11
Produits divers d'intérêts	6	2	4
Total	211	130	81

Note 9.3. Produits d'intérêts sur opérations de location financement.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité	Variation
Loyers et assimilés	26 539	30 325	-3 786
Dotations aux amortissements	-12 473	-14 362	1 889
Dotations aux provisions	-5 146	-6 270	1 124
Autres	-1 473	-2 108	635
Total	7 446	7 585	-139

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 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité	Variation
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	386	367	19
Intérêts sur comptes et emprunts au jour le jour	797		797
Intérêts sur comptes et emprunts à terme	32 783	21 904	10 878
Charges diverses d'intérêts	39	140	-101
Charges sur engagements de financement	293	40	253
Charges sur engagements de garantie	71	42	28
Total	34 369	22 494	11 875

Note 9.5. Charges d'intérêts sur la clientèle.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité	Variation
Intérêts sur emprunts à terme clientèle financière	3	6	-3
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	38		38
Intérêts sur comptes de couverture d'engagement location financement	433	364	68
Intérêts sur autres comptes créditeurs à terme			

Intérêts sur prêts preneurs et dépôts de garantie location financement	166	71	94
Autres charges diverses d'intérêts	1	137	-136
Total	640	579	61

Note 9.7. Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité	Variation
Intérêts sur titres à revenu fixe			
Obligations			
Titres de placement			
Dividendes et autres revenus des titres à revenu variable	98	9	89
Titres de transaction	97		97
Titres de placement	1	9	-8
Variations de juste valeur des actifs ou passifs financiers	38		38
Obligations			
Titres de transaction			
Titres de placement	26		26
Dettes représentées par un titre	13		12
Plus et moins-values de cession	639	65	574
Obligations			
Titres de transaction	-12		-12
Titres de placement	651	65	586
Instruments dérivés (trading)	1 501	1 228	273
Produits d'intérêts	-334	139	-474
Charges d'intérêts	-9	2	-11
Variations de juste valeur	1 844	1 086	758
Plus-values de cession			
Moins-values de cession			
Solde des opérations de change	-12	-1	-11
Gains de change	5		5
Pertes de change	-17	-1	-16
Total	2 264	1 301	963

Note 9.8. Gains ou pertes sur actifs financiers disponibles à la vente.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité	Variation
Dividendes reçus	4 313	562	3 751
Plus-values de cessions	2	61	-60
Moins-values de cessions	-65	1	-66
Reprises de dépréciations	48		48
Dépréciations			
Total	4 297	624	3 674

Note 9.9. Marges brutes des autres activités.  
Marge brute des opérations de location financement.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité	Variation
Indemnités de résiliation	50	1 348	-1 298

Charges refacturées	4 750	5 532	-782
Plus-values de cession	1 331	550	782
Reprises de provisions	8 868	38 099	-29 231
Produits divers	853	212	641
Dépréciations/reprises sur immeubles			
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	-2	315	-317
Dépréciations/reprises sur produits à recevoir		3	-3
Récupération créances amorties	295	140	155
Créances irrécupérables	-1		-1
Sous-total des produits	16 145	46 199	-30 054
Dotations amort. sur immeubles non loués			
Moins-values de cessions	-8 437	-38 065	29 627
Charges refacturables	-4 750	-5 532	782
Charges non refacturables	-205	-180	-25
Charges diverses	-4	-2	-2
Sous-total des charges	-13 397	-43 779	30 382
Total	2 748	2 420	328

Marge brute des opérations immobilières.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité	Variation
Produits de ventes	126 072	80 684	45 388
Variation de stocks	33 291	2 329	30 962
Produits des contrats de promotion immobilière	-908	6 197	-7 105
Honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée	13 369	886	12 483
Opérations faites en commun di		8	-8
Sous-total des produits	171 824	90 103	81 722
Charges s/opérations	-160 849	-78 205	-82 644
Travaux sur contrats de promotion			
Rétrocessions d'honoraires	-255	-300	45
Impôts et taxes	-97	-872	775
Sous-total des charges	-161 201	-79 377	-81 824
Total	10 623	10 726	-103

Marge brute des immeubles de placement.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité	Variation
Loyers et assimilés	63 270	52 399	10 871
Revenus des sociétés immobilières			
Indemnités de résiliation	171	64	107
Produits de refacturation	9 679	9 443	237
Plus-values sur cessions	31 573	17 686	13 887
Plus-values latentes à la juste valeur	45 729	50 052	-4 323
Produits divers	5 023	1 862	3 161
Récupération créances amorties	111	1	109
Créances irrécupérables	-170	-191	21
Dépréciations/reprises sur immeubles			

Dépréciations/reprises sur créances douteuses	-883	-693	-190
Provisions pour produits à recevoir ITNL		1	-1
Indemnités de résiliation sur ITNL			
Sous-total des produits	154 503	130 624	23 879
Résultats déficitaires des sociétés immobilières			
Honoraires de commercialisation	-2 198	-1 047	-1 151
Charges refacturables	-9 383	-9 798	415
Charges non refacturables	-8 618	-9 476	858
Moins-values de cessions	-4 576	-5 374	798
Moins-values latentes à la juste valeur	-17 906	-13 867	-4 039
Sous-total des charges	-42 681	-39 562	-3 119
Total	111 822	91 062	20 760

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 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité	Variation
Charges refacturées	809	94	715
Reprises de provisions pour risques et charges	1 070	1 825	-755
Transferts de charges	2 563	775	1 788
Autres produits d'exploitation bancaire divers	1 476	972	503
Produits de locations mobilières	5 535	3 967	1 568
Autres produits divers CA	1 503	172	1 331
Sous-total des produits	12 955	7 805	5 150
Dotations aux provisions pour risques et charges	-635	-4 014	3 379
Charges à étaler			
Autres charges d'exploitation bancaire diverses	-141	-18	-123
Autres charges non refacturables CA	-3 473	-490	-2 983
Sous-total des charges	-4 249	-4 522	273
Total	8 706	3 283	5 423

Note 9.10. Charges générales d'exploitation.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité	Variation
Frais de personnel	13 343	10 247	3 096
Salaires et traitements	8 770	6 967	1 803
Charges sociales	3 716	2 831	885
Charges de retraite			
Intéressement et participation	857	448	408
Autres frais administratifs	20 397	14 615	5 782
Impôts et taxes	1 161	642	519
Services extérieurs	19 236	13 973	5 263
Total	33 739	24 862	8 877

Note 9.11. Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations corporelles et incorporelles.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité	Variation
Dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles	2 208	131	2 077
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles	406	408	-2
Total	2 614	539	2 075

Note 9.12. Coût du risque.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité	Variation
Dépréciation nette sur titres à revenu fixe	-635		-635
Dépréciation nette des créances sur la clientèle	-57	-60	3
Gains ou pertes sur créances sur la clientèle	-205	-130	-75
Dépréciation nette des créances clients (services)	233	88	145
Gains ou pertes sur créances clients (services)	-235		-235
Dépréciation nette des créances clients CA	-89	-210	121
Gains ou pertes sur créances clients CA	-13		
Dépréciation nette des stocks	-104	-609	505
Dépréciation nette des autres actifs	-459		-459
Total	-1 564	-920	-630

Note 9.13. Gains ou pertes nets sur autres actifs.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité	Variation
Solde des cessions d'actifs d'exploitation	94	1	93
Plus-values de cessions	165	17	148
Moins-values de cessions	-71	-39	-32
Reprise de provisions		23	-23
Dotation aux provisions			
Solde des opérations sur titres consolidés	12 612	322	12 290
Plus-values de cessions	12 612	596	12 017
Moins-values de cessions	-1	-274	273
Reprises de provisions			
Dotations aux provisions			
Total	12 706	323	12 383

Note 9.14. Variation de valeurs des goodwill.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité	Variation
Jardin des quais		60	-60
Valliers	266		266
Aulnes		6	-6
Cochets		-2	2
Bfi		-47	47
Wegalaan		25	-25
Concerto iberica	15		15

Capucine investissements	-22		-22
AffiParis	-1 624		-1 624
Total	-1 365	42	-1 407

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

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 31/12/07	Au 31/12/06 Retraité	Variation
Charge d'impôts exigibles	12 017	6 249	5 768
Variation des impôts différés	-16 107	-1 392	-14 715
Total	-4 090	4 857	-8 947

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

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

Note 9.16. Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession.

Néant.

Note 9.17. Résultats par action.

Le résultat net consolidé part du groupe s'élève à 78 158 865 € pour une moyenne pondérée de 8 011 992 titres en circulation au cours de l'exercice 2007, soit un résultat net par action s'établissant à 9,76 €. Les actions propres, déduites des capitaux propres dans la consolidation, sont exclues du nombre moyen de titres. Le nombre de titres en circulation à la date du 31 décembre 2007 est de 8 108 595.

Le calcul du résultat net dilué par action respecte les prescriptions de 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 9 634 392 titres compte tenu d'une moyenne de 1 622 400 actions nouvelles issues de la conversion des ORA.

Compte tenu des retraitements décrits ci-dessus, le résultat net par action dilué s'élève à 8,11 € en 2007 contre 18,45 € en 2006. Cette forte évolution s'explique par le fait que le nombre d'actions ait triplé sur la période, venant diminuer de manière significative les résultats par action.

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

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

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 (retraité)
Location financement	26 915	30 095
Immeuble de placement	55 271	42 543
Développement immobilier	11 121	10 488
Frais généraux inclus les coûts de recherche d'investis.	-27 573	-20 347
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net de l'impôt	65 734	62 779
Location financement	5 675	1 408
Immeuble de placement	-11 201	-417
Développement immobilier	-6 383	4 694
Frais généraux dont les coûts de recherche d'investis.	-2 933	-5 002
Variation de BFR total	-14 842	683
Dividendes reçus	5 062	776
Intérêts reçus	1 832	1 230
Intérêts versés	-37 190	-20 403
Impôt	-10 366	-10 795
Flux nets de trésorerie générés par l'activité opérationnelle	10 230	34 270

Note 10.2. Flux générés par l'impôt.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 (retraité)
Impôt courant	-4 131	-6 075
Exit tax	-6 235	-4 720
Flux nets d'impôts	-10 366	-10 795

Note 10.3. Flux liés à l'acquisition et la cession de filiales.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 (retraité)
Prix d'acquisition des titres	-43 714	-107 208
Trésorerie acquise	1 503	2 817
Acquisitions nettes de la trésorerie acquise	-42 211	-104 391
Prix de cession des titres	441	
Trésorerie cédée	-110	
Cessions nettes de la trésorerie cédée	332	

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

Note 10.4. Flux relatifs aux capitaux propres.

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

  

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 (retraité)
Dividendes versés en numéraire	-13 832	-12 863
Augmentation de capital en numéraire (prime d'émission comprise)	57 290	99
Actions propres (achat/vente)	-5 207	104
ORA (souscription et remboursement)		
Coupons versés sur ORA	-5 402	-2 254
Tsdi	75 000	
Flux nets	107 849	-14 914

Note 10.5. Flux provenant des activités de financement.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 (retraité)
Nouveaux emprunts bancaires et obligataires	69 951	120 122
Emprunts bancaires et obligataires remboursés	-90 277	-67 262
Autres financements	-17 055	-9 170
Flux nets	-37 381	43 690

Note 10.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06 (retraité)
Caisse	12	8
Disponibilités bancaires	42 213	12 339
Valeurs mobilières de placement	5 727	8 900
Découverts bancaires	-5 285	-9 266
Total	42 667	11 981

## 11. Engagements et éventualités.

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

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

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

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

Les contrats de location financement, dans le cas où Affine est preneur, concernent des contrats sans dispositions particulières.

La durée moyenne restante sur les contrats pour lesquels le groupe est crédit preneur est de 7,5 ans.

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

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

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

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

Valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur : 3 111 K€.

Les contrats de location financement, dans le cas où Affine est bailleur, concernent des contrats sans dispositions particulières.

Trois types de contrats existent dans le Groupe :

- les contrats ex-Sicomi, conclus antérieurement à 1993 pour certains et 1996 pour d'autres : la durée moyenne de ces derniers est de 15 ans ;
- les contrats appelés Crédit Bail Libre (CBL) conclus à compter de 1993 ont une durée moyenne de 15 ans ;
- les contrats généraux (CBG) conclus à compter de 1996 ont une durée moyenne de 12 ans.

Par ailleurs, les futurs paiements minimaux de sous-location à recevoir, au titre des contrats de sous-location non résiliables, sont compris dans les engagements de location simple en tant que bailleur, au même titre que les autres contrats de location simple.

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

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

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

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

L'ensemble du patrimoine du Groupe Affine est localisé en France et en Europe.

Les contrats de location simple, dans le cas où Affine est bailleur, concernent généralement des baux commerciaux de 3/6/9 ans. Le preneur seul pouvant le résilier à chaque triennale moyennant un préavis de six mois (usages locaux) donné par lettre recommandée par AR. Les parties peuvent cependant déroger contractuellement à cette disposition de résiliation triennale. Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice INSEE du coût de la construction. Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises ou des paliers mais est en tout état de cause déterminé dès la signature du bail et pour sa durée. L'ensemble des charges, 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 :

	<b>Paiements minimaux</b>	<b>Valeur actuelle paiements minimaux</b>
Moins de 1 an	4 118	3 750
De 1 an à 5 ans	16 296	14 639
Plus de 5 ans	17 637	12 032
Paiements minimaux totaux au titre de la location	38 051	

Montants représentant des charges		
De financement	-7 630	
Valeur actualisée des paiements		
Minimaux au titre de la location	30 421	30 421

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

Engagements donnés :

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06
Engagements de financement		
Engagements en faveur d'établissements de crédit		
Engagements en faveur de la clientèle		
Engagements de garantie	81 715	50 740
Engagements d'ordre d'établissements de crédit		
Engagements d'ordre de la clientèle	81 715	50 740
Valeurs données en garantie	363 617	365 735
Nantissements de titres	93 829	80 250
Hypothèques et cessions loi dailly non notifiées	249 808	255 638
Hypothèques et promesses de délégation de loyers	2 303	2 516
Promesses d'hypothèques et cessions loi dailly	12 145	22 920
Cessions loi dailly non notifiées		
Promesses de délégation de loyers	3 255	4 411

Engagements reçus :

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06
Engagements de financement	192 852	168 450
Engagements reçus des établissements de crédit	192 852	168 450
Engagements reçus de la clientèle		
Engagements de garantie	43 531	66 338
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	13 346	27 777
Engagements d'ordre de la clientèle	30 185	38 561

## 12. Instruments financiers.

Actifs financiers évalués en juste valeur en contrepartie du résultat.

(En milliers d'euros)	Instruments détenus à des fins de transaction	Instruments inscrits volontairement à ce poste	Total
Obligations et autres titres à revenu fixe	3 413		3 413
Actions et autres titres à revenu variable	5 834		5 834
Instruments dérivés		3 516	3 516
Total 31 décembre 2007	9 247	3 516	12 763
Total 31 décembre 2006	8 902	1 468	10 370

## 13. Effectifs.

Effectif moyen pondéré pendant l'exercice.

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

Mandataires sociaux :	5
Cadres :	78
Employés :	72

#### 14. Avantages du personnel.

Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi. — Les pensions dues au titre des divers régimes de retraite obligatoires sont prises en charge par des organismes extérieurs spécialisés. Les cotisations dues au titre de l'exercice sont comptabilisées dans le résultat de la période pour 599 K€. La provision pour indemnités de fin de carrière est constituée conformément aux prescriptions de la norme IAS 19. Son montant -46 K€ n'est pas significatif pour le Groupe.

Droit Individuel à la Formation. — Les salariés du Groupe ont accumulé un droit à formation de 2 665 heures.

Actions gratuites. — L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 19 décembre 2005, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a été complétée par le Conseil d'administration du 18 décembre 2006, ainsi que le Conseil d'administration du 10 décembre 2007 portant à 25 350 le nombre d'actions gratuites attribué à certains salariés.

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

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

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

#### 15. Informations relatives aux parties liées.

Rémunération des organes de direction et d'administration. — Le montant des rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction et d'administration des sociétés du Groupe s'est élevé à 2 030 K€ au titre de l'exercice 2007.

Les autres avantages de toute nature dont disposent des membres des organes de direction et d'administration du Groupe sont :

- cotisation Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants : une pour 23 K€ en 2007 ;
- voiture de fonction : une représentant une charge de 4 K€ en 2007 ;
- indemnité de cessation de fonction : une clause prévoyant le versement d'un montant égal à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du Groupe ;
- cotisations aux organismes de retraite versées au titre de l'exercice : 168 K€.

Le montant des jetons de présence versés en 2007 aux administrateurs des sociétés du Groupe s'est élevé à 165 K€.

Actions gratuites. — L'attribution d'action gratuite décidée par le Conseil d'administration du 19 décembre 2005, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a été complétée par le Conseil d'administration du 18 décembre 2006 ainsi que le Conseil d'administration du 10 décembre 2007 portant à 49 350 le nombre d'actions gratuites attribué à certains mandataires sociaux.

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

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

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

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

En 2007, Banimmo a facturé des honoraires et commissions de gestion à Brouckère Tower Invest SA pour un montant de 267 000 € et à Dolce la Hulpe et Dolce Chantilly pour un montant total de 2 325 000 €.

Ces prestations de services ont été effectuées à des conditions normales de marché.

Soldes de clôture liés à l'achat et à la vente de biens et de services. — Une créance sur Brouckère Tower Invest SA d'un montant de 281 K€ demeure au 31 décembre 2007 ; les créances ne sont pas garanties et ne portent pas intérêt. Aucune provision pour créances douteuses n'a été comptabilisée.

Prêts consentis à des parties liées.

(En milliers d'euros)	2007
MGP Sun Sarl	930
Coferinvest SA	12 250
PDSM	47
Total des prêts consentis à des parties liées	13 227
MGP Sun Sarl	42

Coferinvest SA	
PDSM	2
Total des produits d'intérêts sur les prêts consentis	44

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

— envers MGP SUN SARL, au taux EONIA augmenté d'une marge de 0,50%.

— envers Coferinvest SA, prêt subordonné au taux EURIBOR 6M plus une marge de 1,75% payable sous certaines conditions suspensives : le taux appliqué en 2007 est de 0%.

— envers PDSM SCARL, au taux de 5%.

Aucune garantie n'a été reçue.

(En milliers d'euros)	2007
Charges d'intérêts sur les dettes consenties	
Eudip Three SA	3
Total des charges d'intérêts sur les dettes consenties	3

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

#### 16. Evénements postérieurs à la date de clôture.

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

### B. — Comptes sociaux.

#### I. — Bilan au 31 décembre 2007.

(En euros.)

Actif	Note	31/12/07	31/12/06
Caisses, banques centrales, CCP		118 107,87	6 996,94
Créances sur les établissements de crédits	1	17 532 009,20	3 667 436,64
Comptes ordinaires débiteurs		17 434 188,85	3 640 865,94
Comptes et prêt à terme			
Créances rattachées		97 820,35	26 570,70
Opérations avec la clientèle	2	63 022 150,83	27 422 833,05
Autres crédits à la clientèle		890 032,93	344 412,17
Comptes ordinaires débiteurs		62 132 117,90	27 078 420,88
Obligations et autres titres a revenu fixe	3	3 413 048,02	
Actions et autres titres a revenu variable	3	3 010 895,14	8 364 319,94
Participations et autres titres détenus a long terme	4	15 373 445,65	15 361 145,65
Parts dans les entreprises liées	4	156 731 627,86	125 306 492,45
Opérations de crédit-bail et assimilées	5	112 193 498,37	134 772 249,12
Immobilisations louées en crédit-bail		109 312 303,72	130 099 102,47
Immobilisations temporairement non louées			86 743,49
Immobilisations en cours			
Provisions pour dépréciation		-998 148,71	-1 007 084,70
Créances rattachées		3 879 343,36	5 593 487,86
Location simple	6	259 988 375,22	266 083 550,50
Immobilisations en location		250 645 464,74	254 325 842,06
Parts et comptes courants Sci		2 521,97	2 521,97
Immobilisations en cours		4 391 524,37	9 333 007,42

Provisions pour dépréciation		-488 073,76	-176 778,71
Créances rattachées		5 436 937,90	2 598 957,76
Immobilisations incorporelles	6	42 148 847,62	25 875 475,91
Immobilisations corporelles	6	183 718,65	171 991,11
Actions propres	7	4 914 606,69	443 890,97
Autres actifs	7	16 099 737,78	12 505 952,85
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		3 648 867,75	3 239 998,80
Autres actifs		12 450 870,03	9 265 954,05
Comptes de régularisation	7	6 880 563,55	5 324 990,92
Total actif		701 610 632,45	625 307 326,05

Passif	Note	31/12/07	31/12/06
Dettes envers les établissements de crédits	8	370 984 342,36	383 957 052,44
Comptes ordinaires créditeurs		2 119 459,43	5 912 017,87
Comptes et emprunts a terme		368 864 882,93	378 045 034,57
Opérations avec la clientèle	9	17 368 077,07	9 736 285,36
Comptes ordinaires créditeurs		9 174 774,22	2 965 470,05
Autres sommes dues			
Comptes et emprunts a terme		8 193 302,85	6 770 815,31
Dettes représentées par un titre	10		
Bons de caisse			
Titres du marché interbancaire			
Titres de créance négociables			
Emprunts obligataires			
Autres dettes représentées par un titre			
Autres passifs	11	24 078 353,71	25 006 659,29
Comptes de régularisation	11	6 042 763,46	6 222 827,03
Provisions pour risques et charges	12	14 869,29	66 051,00
Dettes subordonnées	13	107 027 867,56	30 419 970,71
Obligations remboursables en actions (ORA)		30 763 761,31	30 419 970,71
Titres subordonnés a durée indéterminée (TSDI)		76 264 106,25	
Fonds pour risques bancaires généraux (FRBG)	14		
Capitaux propres hors FRBG	15	176 094 359,00	169 898 480,22
Capital souscrit		47 700 000,00	47 600 000,00
Primes d'émission		23 787 148,06	23 439 300,60
Réserves		23 878 932,98	20 804 490,15
Ecart de réévaluation		28 040 794,64	31 055 882,39
Provisions réglementées et subventions d'investissement		1 327 639,38	279 950,11
Report a nouveau		34 518 606,13	31 605 493,03
Résultat en instance d'affectation			
Résultat de l'exercice		16 841 237,81	15 113 363,94
Total passif		701 610 632,45	625 307 326,05

## II. — Compte de résultat au 31 décembre 2007.

(En euros.)

	Note	31/12/07	31/12/06
+Intérêts et produits assimilés		2 407 149,09	1 223 398,64
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les ets de crédit	16	657 458,92	484 222,52
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	17	1 658 904,49	739 176,12
Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe	18	90 785,68	0,00
-Intérêts et charges assimilées		25 255 428,68	16 395 408,91
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les ets de crédit	19	18 839 378,23	13 684 375,04
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	20	1 013 978,60	456 776,09
Intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe	21	0,00	0,00
Dettes subordonnées à durée déterminée	22	5 402 071,85	2 254 257,78
+Produits sur opérations de crédit-bail et assimilés	23	43 881 143,05	77 377 509,43
-Charges sur opérations de crédit-bail et assimilés	24	31 316 100,55	64 878 069,64
+Produits sur opérations de location simple	25	45 622 003,73	39 936 249,01
-Charges sur opérations de location simple	26	17 154 687,13	17 734 232,89
+Revenus des titres à revenu variable		19 752 875,94	9 640 875,85
+Commissions (produits)	27	27 023,44	0,00
-Commissions (charges)	28	2 944 803,46	978 190,48
±Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation	29	-142 783,25	206 425,07
±Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés	30	-635 396,25	0,00
+Autres produits d'exploitation bancaire	31	4 156 366,72	1 752 257,18
-Autres charges d'exploitation bancaire	32	847 864,37	625 329,37
Produit net bancaire		37 549 498,28	29 525 483,89
Charges générales d'exploitation	33	15 364 203,35	11 647 829,22
Frais de personnel		4 129 721,09	4 088 386,29
Autres frais administratifs		11 234 482,26	7 559 442,93
Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles	34	125 636,35	113 999,40
Résultat brut d'exploitation		22 059 658,58	17 763 655,27
± Coût du risque	35	-3 337 243,11	-113 186,91
Résultat d'exploitation		18 722 415,47	17 650 468,36
± Gains ou pertes sur actifs immobilisés	36	-908 512,87	-243 222,58
Résultat courant avant impôt		17 813 902,60	17 407 245,78
± Résultat exceptionnel		0,00	0,00
Impôt sur les bénéfices		66 664,93	2 053 407,07
±Dotations/reprises de FRBG et provisions réglementées		-905 999,86	-240 474,77
± Résultat net		16 841 237,81	15 113 363,94

### III. — Annexe aux comptes annuels.

#### I. Evénements marquants de la période.

Principaux événements affectant le patrimoine.

## Crédit-bail :

- Activité : Affine a signé un contrat de crédit-bail pour locaux à usage d'entrepôts et de bureaux à Limay (78) pour un montant total de 8,45 M€.
- Loyers : La production de l'année 2006 génère en 2007 un impact positif en terme de loyer de 2 062 K€ ; la production de 2007 génère quant à elle 397 K€ de loyer.
- Levées d'options finales ou anticipées : En 2007, 99 contrats ont fait l'objet de levées d'option et un contrat a fait l'objet d'une cession partielle de terrain ; ces levées d'option ont généré un résultat de cession global de 2,27 M€.
- Location simple. — Affine a réalisé un investissement direct immobilisé pour un montant global de 7,54 M€ dont la mise en exploitation s'est faite en 2007, et qui concerne un immeuble à usage de bureaux développant une surface de près de 6 000 m<sup>2</sup> à Saint Julien les Metz (57).
- Affine a également acquis au cours de l'exercice cinq biens financés au travers de contrats de crédit-bail immobiliers d'une valeur globale de 16,2 M€ :
  - En mars 2007, un immeuble d'une surface de 3 150 m<sup>2</sup> de bureaux et de 270 emplacements de parkings à Saint Julien les Metz (57) ;
  - En mai 2007, un bâtiment à usage de bureaux et d'activité de 3 213 m<sup>2</sup> et comportant 74 places de parkings à Cergy Saint Christophe (95) ;
  - En mai 2007, un bâtiment à usage d'entrepôt de 32 000 m<sup>2</sup> (seule une surface de 1 372 m<sup>2</sup> est allouée aux bureaux) à Thouars (79) ;
  - En mai 2007, un ensemble immobilier composé de deux bâtiments d'une surface totale de 3 000 m<sup>2</sup> à usage de bureaux et de commerces et de 59 places de parkings au Kremlin Bicêtre (94) ;
  - En décembre 2007, une plate-forme logistique de 11 600 m<sup>2</sup> à Miramas-Clésud (13).

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

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

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

## Participations et parts dans les entreprises liées.

## Affine a :

- acquis le 19 février 2007 la société cotée Compagnie Foncière Fidéimur (désormais AffiParis), détentrice de 24 immeubles à travers ses filiales, dont 6 via des contrats de crédit-bail, cette dernière a opté pour le statut SIIC au 1er avril 2007 ; au 31 décembre 2007, Affine détient 61,63% d'AffiParis ;
  - cédé 3,90% des titres de la société Banimmo à ses dirigeants ;
  - connu une dilution de 15,1% à l'occasion de l'entrée en bourse de Banimmo qui s'est accompagnée d'une augmentation de capital totalement souscrite par les minoritaires ; au 31 décembre 2007 le groupe Affine détient 50% de Banimmo.
- Par ailleurs, le périmètre d'Affine s'est modifié au cours de l'exercice.

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

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

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

— Le 4 décembre 2007, la SA Logisiic est devenue la SAS Capucines Investissements ; cette société est une structure d'investissement spécialisée en commerces de centre-ville et de proche périphérie ; elle bénéficie du statut SIIC.

Elle a signé sa première acquisition en achetant la société SCI les Valliers qui est elle-même propriétaire de deux bâtiments à usage d'entrepôts.

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

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

Refinancement. — Au cours de l'exercice, Affine a obtenu des refinancements à hauteur de 68,1 M€ pour ses acquisitions en propre tant dans le secteur locatif que celui de crédit-bail ou pour celles de ses filiales qu'elle refinance. Affine au 31 décembre 2007 a 36,05 M€ de lignes de découvert non utilisées. Parallèlement, les tombées d'échéance ont atteint 77,4 M€, dont 21,2 M€ de remboursements anticipés.

Fonds propres. — L'assemblée générale d'Affine, qui s'est tenue le 26 avril 2007, a décidé de diviser par trois l'action Affine, par l'attribution de trois actions nouvelles pour chaque action ancienne à compter du 2 juillet 2007. Cette décision, motivée par la vive hausse du cours de l'action depuis trois ans, devrait contribuer à renforcer encore la liquidité du titre sur le marché. Au 31 décembre 2007, 8 108 595 actions Affine étaient en circulation pour un capital de 47,70 M€.

## Principaux événements affectant le hors-bilan.

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

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

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

## II. Principes comptables et méthodes d'évaluation.

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

Présentation des comptes. — Le bilan et le compte de résultat ont été établis et présentés conformément aux dispositions du Comité de la Réglementation comptable et aux instructions du Comité de la Réglementation bancaire et Financière en vigueur, applicables aux sociétés immobilières. Le plan de compte utilisé est le plan comptable des établissements de crédit.

Les comptes sont établis (en milliers d'euros).

Titres de participation. — La valeur brute des titres correspond à leur valeur nette comptable au 1er 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 (Cf. page 18).

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 (Cf. page 17).

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

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

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

Actions propres. — La valeur brute des actions propres correspond à leur coût historique. Affine détient 136 859 actions propres au 31 décembre 2007. 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.

Fonds Propres.

— Obligations remboursables en actions (ORA) : première 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 octobre 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 octobre 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 octobre 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.

2e 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 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 juin 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 décembre 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 juin 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 comptabilisés, 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 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 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. Le 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.

Immobilisations incorporelles.

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

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

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

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

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

Noms	Date de constatation du mali	Montants	Au 31/12/05	Au 31/12/06	Au 31/12/07	Motifs
Bondoufle	26/09/2005	5 832 036 €	5 832 036 €	€	€	Vendu janvier 2006
Courbet	26/09/2005	3 104 940 €	3 104 940 €	3 104 940 €	3 104 940 €	Vendu décembre 2005
Herblay	26/09/2005	8 526 461 €	€	€	€	
St Cyr	26/09/2005	8 899 945 €	8 899 945 €	8 899 945 €	8 899 945 €	
		26 363 382 €	17 836 921 €	12 004 885 €	12 004 885 €	

Descriptif des contrats de crédit-bail preneurs.

Rubriques	Terrains	Constructions	Installations	Autres	Total
Valeur d'origine		78 880 759,37			78 880 759,37

<b>Amortissements :</b>					
Cumul exercices antérieurs		-25 332 685,30			-25 332 685,30
Dotations de l'exercice		-4 578 760,30			-4 578 760,30
Total		29 911 445,60			29 911 445,60
<b>Redevances payées :</b>					
Cumuls exercices antérieurs		38 469 902,87			38 469 902,87
Dotations de l'exercice		6 387 682,33			6 387 682,33
Total		44 857 585,21			44 857 585,21
<b>Redev. restant a payer :</b>					
à un an au plus		11 871 836,57		11 871 836,57	
à plus d'un an et cinq ans au+		18 370 336,61		18 370 336,61	
à plus de cinq ans		16 595 734,34		16 595 734,34	
Total		46 837 907,52		46 837 907,52	
<b>Valeur résiduelle</b>					
à un an au plus					
à plus d'un an et cinq ans au+		0,15		0,15	
à plus de cinq ans		2 228 988,43		2 228 988,43	
Total		2 228 988,43		2 228 988,43	

**Immeubles loués en crédit-bail.**

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

Amortissement. — Les immeubles en crédit-bail acquis avant le 1er 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 *pro rata temporis*.

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

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

Provision Article 57 (nouveau régime Crédit Bail Immobilier). — Les contrats, signés à compter du 1er janvier 1996, sont soumis à la nouvelle législation du Crédit-Bail.

Ces immeubles donnent lieu à la constitution d'une provision Article 57 dès lors que l'amortissement financier est supérieur à l'amortissement comptable. Par ailleurs, cette provision est également dotée pour les immeubles replacés en crédit-bail relevant de ce régime dès lors que, à la date de renégociation, la valeur nette comptable de l'immeuble est supérieure à la valeur financière du contrat.

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

Réserve latente. — Lorsque l'amortissement comptable est supérieur à l'amortissement financier, la différence donne lieu à la constitution d'une réserve latente qui n'est pas constatée dans les comptes sociaux. Elle s'élève à 3,07 M€ au 31 décembre 2007 contre 4,55 M€ au 31 décembre 2006.

**Immeubles en crédit-bail temporairement non loués.**

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

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

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

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

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

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

Amortissement. — Les immeubles en location simple sont désormais amortis par composants.

Depuis le 1er 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 après analyse.

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

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

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

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

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

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

Provisions pour dépréciation en diminution de l'actif.

Immeubles en crédit-bail. — Les immeubles reloués à une valeur financière inférieure à leur valeur nette comptable donnent lieu, pour la différence, à une provision pour dépréciation en diminution d'actif. Quatre dossiers sont concernés pour un montant total de provisions pour dépréciation s'élevant à 884 K€.

Les immeubles pour lesquels les crédits preneurs sont en difficulté peuvent également faire l'objet de provisions pour dépréciation. Aucune provision de cette nature n'existe au 31 décembre 2007.

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

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

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

Immeubles en location simple. — 68 des 73 immeubles en location simple, soit 99,6% de la valeur brute du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2007 de la part de trois cabinets d'experts.

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

Trois immeubles ont fait l'objet d'une nouvelle dotation aux provisions au cours de la période pour 447 K€ et un immeuble d'une reprise pour 136 K€. Le total des provisions s'élève à 488 K€ au 31 décembre 2007 et concerne trois immeubles.

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

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

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

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

(En milliers d'euros)	Clientèle	Crédit bail	Locatif	Autres actifs	Total
Dépréciations au 31 décembre 2006	544	2 382	1 466	0	4 392
Dotations	3 598	15	484		4 097
Reprises	-261	-20	-333		-614
Reprises s/indem. de résiliation		-50			-50
Dépréciations au 31 décembre 2007	3 881	2 327	1 617	0	7 825
Dont indemnités de résiliation		935			935

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

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

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

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

Caps. — Les primes payées sont enregistrées en compte d'attente lors de leur versement et réparties en charges sur la durée de vie de l'instrument à terme. Le différentiel de taux potentiel à percevoir est évalué chaque trimestre et comptabilisé parallèlement à l'excédent de charges sur l'élément couvert. Au 31 décembre 2007, la juste valeur des caps détenus par la société s'élève à 29 K€. En 2007, les caps ont représenté une charge de 312 K€.

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

Engagement de retraite. — Les salariés d'Affine relèvent de la Convention Collective Nationale des sociétés financières du 22 novembre 1968. Cette convention ne prévoit pas d'indemnité de retraite autre que celle relevant du régime général. Le régime de retraite utilisé est à cotisations définies. Il ressort de la Convention Collective en son annexe III (correspondant à l'article L 122-14-13 du code du travail) que pour tout salarié dont la mise en retraite résulte d'une décision de l'employeur, une indemnité de départ à la retraite doit lui être versée équivalente à :

(1) soit l'indemnité de licenciement prévue par l'article 5 de l'accord annexé à la loi n°78-49 du 19 janvier 1978 relative à la mensualisation et à la procédure conventionnelle s'il remplit les conditions fixées pour  $e_{2n}$  bénéficiaire ;

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

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

	Départ volontaire	Mise à la retraite
Plus de 10 ans d'ancienneté	1 / 2 mois	1/10e salaire mensuel par an
Plus de 15 ans d'ancienneté	1 mois	1/10e de salaire mensuel pour les 10ères années et 1/15e au-delà de la 10e année
Plus de 20 ans d'ancienneté	1.5 mois	
Plus de 30 ans d'ancienneté	2 mois	

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

Les engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes d'Affine et s'élèvent au 31 décembre 2007 à 15 K€.

Impôts.

Régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). — Affine a acheté cinq contrats de crédit-bail au cours de l'exercice ; l'acquisition de contrats de crédit-bail immobilier a permis de les affecter immédiatement au secteur SIIC.

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

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

— Les bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles doivent être distribués à hauteur de 85% avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;

— Les plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant un objet identique aux SIIC, ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, doivent être distribués à hauteur de 50% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;

— Les dividendes reçus des filiales ayant opté doivent être intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

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

Rémunération des organes de direction et d'administration. — Le montant des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux de la société s'élève à 396 409 €.

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

— cotisation Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants : 16 K€ en 2007 ;

— voiture de fonction : une représentant une charge locative de 4 K€ en 2007 ;

— indemnité de cessation de fonction : une clause prévoyant le versement d'un montant égal à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du groupe ;

— cotisations aux organismes de retraite versées au titre de l'exercice : 49 K€.

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

Droit individuel à la formation (DIF). — Les salariés ont accumulé un droit à formation de 1 590 h.

Actions gratuites. — L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 19 décembre 2005, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a été complétée par le Conseil d'administration du 18 décembre 2006, ainsi que le Conseil d'administration du 10 décembre 2007 portant à 25 350 le nombre d'actions gratuites attribué à certains salariés.

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

### III. — Informations complémentaires.

Chiffre d'affaires sectoriel (en milliers d'euros).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

— L'impact sur le résultat au 31 décembre 2007 s'élève à 213 K€.

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

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

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

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

Montant à distribuer	Base	Année de versement du dividende correspondant	
		2006	2007
Bénéfices provenant de la location	3 559 035	3 025 180	3 025 180
Plus-values de cessions d'immeubles	3 381 924	1 690 962	845 481
Plus-values de cessions d'immeubles N-1	6 286 598	3 143 299	1 571 650

Réintégration malis techniques	14 358 497	7 179 249	3 589 624
Dividendes des filiales ayant opté	466 236	466 236	466 236
	28 052 290	15 504 925	9 498 171

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

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

Effectif moyen pondéré pendant l'exercice. — L'effectif moyen a été de 42 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

Mandataires sociaux	2
Cadres	29
Employés	11

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

#### IV. — Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat.

Notes sur le bilan social.

Note 1. Créances sur les établissements de crédits.

(En milliers d'euros)	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	17 532	17 532			
Comptes	17 434	17 434			
Créances rattachées	98	98			
A terme					
Prêts					
Créances rattachées					
Total	17 532	17 532			

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
Autres crédits clientèle nets	890	46	169	675	
Prêts	877	33	169	675	
Créances rattachées	13	13			
Comptes ordinaires débiteurs	62 132	62 132			
Prêts	62 132	62 132			
Créances rattachées					
Total	63 022	62 178	169	675	

Note 3. Obligations, actions, autres titres a revenu fixe et variable.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06
-----------------------	-------------	-------------

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

Note 4. Participations, parts dans les entreprises liées.  
Autres titres détenus à long terme.

	%	Net2007	Net2006	N°SIREN	CA HT	« Capital et réserves »	« Dernier résultat »
Participations		15 373	15 361				
Sofaris	NS	7	7		NC	NC	NC
Altarea en 2006	3,09%	15 354	15 354	335 480 877	19 233	435 931	22 186
Habitat et urbanisme	NS	12			NC	NC	NC

Parts dans les entreprises liées.  
Participations consolidées.

(En milliers d'euros)	N° Siren	Capital et réserves	Quote-part détenue	Valeur nette comptable des titres détenus		Prêts et avances remboursés à Affine	Montant des cautions et avals fournis par Affine aux filiales	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Observations
				Brute	Nette					
SC Atit	379 839 277	4	97,96%	4	4	-909			905	
SCI Capucines 1	492 344 809	1	99,90%	1	1	9			-8	
SCI Capucines 2	492 410 964	1	99,90%	1	1	9			-8	
SCI Capucines 3	492 410 683	1	99,90%	1	1	9			-8	
SCI Bretigny	451 849 021	1	99,90%	1	1	1 224		1 009	66	
SCI Bercyparking	414 710 129		99,90%	2	2	200		26	-4	
SCI Bourghethroulde	493 825 004	1	0,10%	0	0				-1	
SCI Marseille la Timone	501 288 518	1	0,10%	0	0					
SCI Soissons	501 069 348	1	0,10%	0	0					
SAS Lumière	420 133 712	-801	67,91%	0		735			384	283
SAS Capucine Investissements	388 162 117	43	94,96%	23	23	764		124	-115	
SAS Promaffine	382 079 317	35	70,00%	105	105	4 113	200	447	-50	
SNC Transaffine	382 680 767	15	100,00%	15	15	217		0	46	
SARL Concerto développement	421 156 019	562	66,99%	10 729	10 729	7 176	35 602	22 979	1 342	
SA Cour des Capucines	429 694 698	-33	99,60%	40	40	2 798		112	-75	
SAS Sipec	569 804 818	17 685	100,00%	17 600	17 600	-3 042		1 022	1 608	
SAS B.F.I (ex Edouard VII)	479 597 429	450	70,69%	846		7 136	2 003	7 123	-4 814	3 598
Affinvestor	HRB92642B	-636	94,00%	588	588	4 211		1 741	-366	
SNC les Jardins des Quais	432 710 747	20	50,00%	3 436	3 436	4 183	16 155	2 522	-3 435	
SAS A.B.C.D	488 024 480	545	51,00%	255	255	-5 224	21 691	85 516	1 330	
NV Montéa	Belgique	76 769	10,24%	8 279	8 279			9 756	11 712	
SAS Affine Développement 1	492 580 287	34	100,00%	37	37	8 831		140	-16	
SAS Affine Développement 2	492 580 527	34	100,00%	37	37	10			-12	
SAS Les Mercières	424 779 932	42	100,00%	1 815	1 815	296	484	437	51	

SAS Target	410 970 412	344	100,00%	8 752	8 752	3 759		25
SAS Marie Galante	421 565 839	49	100,00%	2 959	2 959	242	553	75
SCI Lucé	492 803 572	1	0,10%	0	0			-16
SAS Wegalaan	388 323 180	21	100,00%			22		-9
SA AffiParis	379 219 405	58 403	61,63%	33 783	33 783	16 352	4 296	-2 685
SA Cardev	RPM 0887 494 174	62	98,39%	61	61	2 380		-97
Banimmo	Luxembourg B 89025	135 713	50,00%	67 243	67 243		3 958	24 095
SAS Etienne Molina	500 702 055	37	95,00%	35	35	1 320	5 000	-1
			Total	156 649	Actif	65 993		
					Passif	-9 175		
						56 819		

Dividendes reçus en 2007 des entités :	4 607
Concerto Développement	282
Banimmo	1 565
Target	76
Promaffine	469
Atit	1 454
Fidémur	761

Note 5. Opérations de crédit-bail.  
Variation des immobilisations.

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

Variation des amortissements et provisions.

(En milliers d'euros)	En location	ITNL	Total
Amortissements et provisions au 31 décembre 2006	175 466	259	175 725
Dotations	17 919		17 919
Cessions et reprises	-29 801	-259	-30 060
Transferts d'ITNL à location simple			
Amortissements et provisions au 31 décembre 2007	163 584		163 584

Détail des créances rattachées.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06
Créances ordinaires TTC	1 992	3 203
Créances douteuses TTC hors indemnités de résiliation (IR)		
Créances douteuses compromises TTC hors IR	2 030	2 082
Créances douteuses compromises TTC sur IR	2 184	2 691
Provisions créances douteuses hors IR*		

Provisions créances douteuses compromises hors I.R. (*)	-1 391	-1 396
Provisions créances douteuses compromises sur I.R. (*)	-935	-986
<b>Total</b>	<b>3 879</b>	<b>5 593</b>

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

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	
Valeurs brutes au 31 décembre 2006	26 108	488	279 181	9 333	315 111
Augmentations	16 310	101	16 709	-4 941	28 178
Acquisitions de l'exercice	16 310	101	8 025	3 743	28 178
Transferts d'ITNL à location simple					
Immobilisations en cours					
Virements de poste à poste			8 684	-8 684	
Diminutions			-13 725		-13 725
Variations de périmètre					
Virements de poste à poste					
Cessions			-13 725		-13 725
<b>Valeurs brutes au 31 décembre 2007</b>	<b>42 418</b>	<b>589</b>	<b>282 165</b>	<b>4 392</b>	<b>329 564</b>

Variation des amortissements et provisions.

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

Détail des créances rattachées.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06
Créances ordinaires TTC	4 674	2 040
Produits à recevoir	66	122
Créances douteuses TTC hors IR	2 314	1 903
Indemnités de résiliation douteuses TTC		
Provisions créances douteuses hors IR (*)	-1 617	-1 466
Provisions créances douteuses sur IR (*)		
<b>Total</b>	<b>5 437</b>	<b>2 599</b>

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

Note 7. Comptes de régularisation et actifs divers.  
Détail des comptes de régularisation et actifs divers.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06
Autres actifs	16 100	12 506
État- créances sociales et fiscales	2 250	5 574

Dépôts versés	2 793	2 448
Acompte sur dividende	3 649	3 240
Fonds de roulement et appels charges de copropriétés versés	3 025	388
Montant à recevoir sur ventes d'immeubles	2 382	180
Autres débiteurs	2 001	676
Comptes de régularisation	6 881	5 325
Clients nets (prestations de services)	624	131
Charges constatées d'avance sur caps	361	669
Autres charges constatées d'avance	426	880
Charges à répartir	5 450	3 645
Produits à recevoir sur swaps	19	
<b>Total</b>	<b>22 980</b>	<b>17 831</b>

Détail des mouvements sur actions propres.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/06	Acquisitions	Ventes	Moins values	Plus values	Dépréciation	Au 31/12/07
Affine	444	8 428	3 308	204	38	-484	4 915
<b>Total</b>	<b>444</b>	<b>8 428</b>	<b>3 308</b>	<b>204</b>	<b>38</b>	<b>-484</b>	<b>4 915</b>

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
A vue	2 119	2 119			
Comptes	2 119	2 119			
Dettes rattachées					
A terme	368 865	14 055	32 330	181 588	140 893
Emprunts	367 063	12 253	32 330	181 588	140 893
Dettes rattachées	1 802	1 802			
<b>Total</b>	<b>370 984</b>	<b>16 174</b>	<b>32 330</b>	<b>181 588</b>	<b>140 893</b>

Note 9. Opérations avec la clientèle.

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

Note 10. Dettes représentées par un titre (néant).

Néant.

Note 11. Comptes de régularisation et passifs divers.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06
Autres passifs	24 078	25 007
État (IS, TVA)	1 860	1 893

Exit tax	1 734	2 911
Autres dettes fiscales auprès d'organismes sociaux	542	578
Personnel	1	7
Dépôts reçus	7 691	6 670
Fournisseurs	6 408	7 043
Prêts preneurs en crédit-bail	3 587	3 064
Soldes à décaisser sur investissements	32	1 603
Versements reçus sur appels en garantie	379	379
Dividendes à verser		
Intérêts à payer sur dépôts de garantie		2
Autres créditeurs divers	1 843	856
Comptes de régularisation	6 043	6 223
Intérêts à payer sur swaps		13
Autres charges à payer	2 448	3 057
Produits comptabilisés d'avance	2 875	2 562
Divers clients	719	591
<b>Total</b>	<b>30 121</b>	<b>31 229</b>

Note 12. Provisions pour risques et charges.

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

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
A durée déterminée	30 764		755		30 009
Comptes	30 009				30 009
Dettes rattachées	755		755		
A durée indéterminée					
Comptes					
Dettes rattachées					
<b>Total</b>	<b>30 764</b>		<b>755</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
A durée déterminée					
Comptes					
Dettes rattachées					

A durée indéterminée	76 264	1 264			75 000
Comptes	75 000				75 000
Dettes rattachées	1 264	1 264			
Total	76 264	1 264			75 000

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	Résultat de l'exercice	Écarts de Réévaluation	Total
Au 31 décembre 2005	47 305	22 119	228	50 478	10 998	32 884	164 012
Part dans le résultat					15 113		15 113
Distribution de l'exercice				7	-10 883		-10 876
Affectation en réserves				114	-115		-1
Réserves libres sur ventes LS				1 802		-1 828	-26
Subventions nettes et amorts dérogatoires			52				52
Annulation exit tax s/réserves PV LT				3			3
Augmentation de capital	269	1 320					1 589
Arrondi de capital	26						26
Acompte dividende sur actions propres				6			6
Au 31 décembre 2006	47 600	23 439	280	52 410	15 113	31 056	169 898
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
Au 31 décembre 2007	47 700	23 787	1 328	58 398	16 841	28 041	176 095

Affine a distribué un acompte sur dividende qui est classé à l'actif du bilan et non en diminution des capitaux propres.  
2 866 actions ont été créées en 2007 en paiement partiel du dividende relatif à l'exercice 2006..

Ventilation des réserves.

(En milliers d'euros)	31/12/07	31/12/06
Réserve légale	4 760	4 651
Réserves statutaires		
Autres réserves	19 119	16 153
Total	23 879	20 804

Note 15. Capitaux propres (suite).  
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 31/12/07
			« Portant sur des immobilisations de la part réévaluée »	« Portant sur l'amortissement cédées »	
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		-25	424
BRIANCON	144		-144		
VITROLLES	-21	21			
AIX EN PROVENCE	75				75
SAINT OUEN	349			-12	338
NANTES	54		-54		
LE LARDIN ST LAZARE	20		-20		
FRONTIGNON	-6	6			
BIARRITZ	143				143
MARSEILLE 16E	170				170
VENISSIEUX	222			-12	210
MALAKOFF	467				467
ORLEANS	134				134
TOLBIAC MASSENA PARIS	2 939		-2 939		
VILLENEUVE D'ASCQ	18		-18		
SATOLAS-ET-BONCE	332		-332		
BAILLY	428				428

SOPHIA ANTIPOLIS (JUNON-JUPITER)	291				291
SOPHIA ANTIPOLIS (MINERVE)	165				165
SOPHIA ANTOPOLIS (OREADES)	-91	91			
TOLBIAC	5 390		-5 390		
A reporter	18 977	-2 266	-10 075	-119	6 516

Note 15. Capitaux propres (suite).

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 31/12/07
			« Portant sur des immobilisations de la part réévaluée »	« Portant sur l'amortissement cédées »	
REPORT	18 977	-2 266	-10 075	-119	6 516
AIX-EN-PROVENCE	1 183			-20	1 163
BELLERIVE-SUR-ALLIER	848		-848		
SAINTE MICHELE 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 2E	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
REUMUR	2 485	-1 027	-1 458		-0
PALaiseAU	801	-475		-4	322
NOISY LE GRAND « LE SARI »	-55		55		
NOISY PARKING	-6		6		
NOISY PARKING	-9		9		
SCEAUX ILOT CHARAIRE	50	-17	-33		0
COUDRAY MONCEAU	87		-87		
SOPHIA ANTIPOLIS (VALBONNE ROSE)	1 257				1 257

SOPHIA ANTIPOLIS (VALBONNE ROSE)	74			-9	65
CHAMPLAN	137		-65	-72	0
VILLEURBANNE	149	-37	-112		
BONDY	94		-94		
BONSAI RENNES	57		-57		
BONSAI HOUSSEN	100		-100		
CLERMONT 2	41		-41		
CLERMONT 1	189		-189		
AVIGNON	69				69
SOPHIA ANTIPOLIS (VALBONNE BEIGE)	126				126
SAVIGNY LE TEMPLE	2 971	-1 367	-1 604		
VITROLLES	578	-185			393
LOGNES	1 264	-321			943
ST GERMAIN LES ARPAJON	1 536	-535			1 001
A reporter	43 213	-7 849	-16 066	-389	18 909

Note 15. Capitaux propres (suite).

(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 31/12/07
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
Report	43 213	-7 849	-16 066	-389	18 909
MARSEILLE GRAND ECRAN	-218	218			
VILLEURBANNE	-323	323			
VITROLLES 1	11		-11		
VITROLLES 2	72	-72			
RILLIEUX	526	-79	-427	-19	0
AVIGNON	443		-443		
TREMBLAY EN FRANCE	134				134
IMMEUBLE A SEVRES	232			-2	230
PARIS TOUR BERCY	8 947			-179	8 767
Total	53 038	-7 459	-16 948	-590	28 041

Notes sur le compte de résultat social.

Note 16. Produits sur opérations avec les établissements de crédit.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	567	484
Intérêts sur comptes et prêts au jour le jour		
Intérêts sur comptes et prêts à terme		
Produits sur caps		
Produits sur swaps	75	
Produits divers d'intérêts	16	
Total	657	484

Note 17. Produits sur opérations avec la clientèle.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06
Intérêts sur autres crédits à la clientèle	0	0
Intérêts sur comptes d'avance et moratoires crédit-bail immobilier	11	14
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	1 648	724
Produits divers d'intérêts		
Total	1 659	739

Note 18. Produits sur obligations et autres titres a revenu fixe.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06
Revenus sur des bons à moyen terme négociables (BMTN)	91	
Total	91	

Note 19. Charges sur opérations avec les établissements de crédit.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	213	216
Intérêts sur comptes et emprunts à terme	18 215	13 012
Charges sur caps	312	328
Charges sur swaps	31	50
Charges sur engagements de financement	67	40
Charges sur engagements de garantie	0	38
Total	18 839	13 684

Note 20. Charges sur opérations avec la clientèle.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06
Intérêts sur emprunts à terme clientèle financière	10	
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	383	6
Intérêts sur comptes couverture d'engagement CBI	433	364
Intérêts prêts preneurs et dépôts de garantie CBI	188	86
Total	1 014	457

Note 21. Charges sur obligations et autres titres a revenu fixe.  
Néant.

Note 22. Dettes subordonnées a durée indéterminée

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06
Charges sur obligations remboursables en actions	2 796	2 254
Charges sur titres à durée indéterminée	2 606	
Total	5 402	2 254

Note 23. Produits sur opérations de crédit-bail.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06
Loyers et assimilés	27 206	31 172
Indemnités de résiliation		
Charges refacturées	4 750	5 544
Plus-values de cession	1 845	550
Reprises de provisions article 64 ou 57	8 868	38 099

Produits divers	853	212
Provisions/reprises pour dépréciation	9	9
Provisions/reprises pour créances douteuses	56	1 649
Provisions/reprises pour produits à recevoir		4
Récupération créances amorties	295	140
Créances irrécupérables	-1	
<b>Total</b>	<b>43 881</b>	<b>77 378</b>

Note 24. Charges sur opérations de crédit-bail.

<b>(En milliers d'euros)</b>	<b>Au 31/12/07</b>	<b>Au 31/12/06</b>
Dotations aux amortissements	12 773	14 778
Dotations aux provisions article 64 ou 57	5 146	6 270
Moins-values sur cessions de crédit-bail	8 437	38 065
Charges refacturables	4 750	5 544
Charges non refacturables	209	222
<b>Total</b>	<b>31 316</b>	<b>64 878</b>

Note 25. Produits sur opérations de location simple.

<b>(En milliers d'euros)</b>	<b>Au 31/12/07</b>	<b>Au 31/12/06</b>
Loyers et assimilés	35 722	28 793
Revenu des sociétés immobilières	66	210
Indemnités de résiliation	171	64
Produits de refacturation	5 062	5 409
Plus-values sur cessions de location simple	4 607	5 361
Produits divers	441	284
Provisions/reprises pour dépréciation	-311	189
Provisions/reprises pour créances douteuses	-151	-239
Provisions/reprises pour produits à recevoir		
Récupération créances amorties	110	1
Créances irrécupérables	-94	-136
<b>Total</b>	<b>45 622</b>	<b>39 936</b>

Note 26. Charges sur opérations de location simple.

<b>(En milliers d'euros)</b>	<b>Au 31/12/07</b>	<b>Au 31/12/06</b>
Dotations aux amortissements	8 696	7 504
Résultat déficitaire des sociétés immobilières	739	1 051
Charges refacturables	5 062	5 409
Charges non refacturables	2 409	3 731
Moins-values sur cessions	248	39
<b>Total</b>	<b>17 155</b>	<b>17 734</b>

Note 27. Commissions (produits).

<b>(En milliers d'euros)</b>	<b>Au 31/12/07</b>	<b>Au 31/12/06</b>
Commissions sur prestations de trésorerie	27	
Commissions sur titres		
Prestations de services financiers		

Total	27
-------	----

Note 28. Commissions (charges).

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06
Commissions sur opérations de trésorerie	2 807	853
Commissions sur titres	66	1
Prestations de services financiers	71	124
Total	2 945	978

Note 29. Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06
Solde des opérations sur titres de transaction	-143	206
Gains sur titres de transaction	545	206
Pertes sur titres de transaction	-204	
Reprises de provisions		
Dotations aux provisions	-484	
Solde des opérations de change		
Gains de change		
Pertes de change		
Total	-143	206

Note 30. Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06
Solde des opérations sur titres de placement	-635	
Gains sur titres de transaction		
Pertes sur titres de transaction		
Reprises de provisions		
Dotations aux provisions	-635	
Total	-635	

Note 31. Autres produits d'exploitation bancaire.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06
Charges refacturées	1 351	940
Reprises de provisions pour risques et charges	51	
Transferts de charges	2 654	752
Autres produits d'exploitation bancaire	100	60
Total	4 156	1 752

Note 32. Autres charges d'exploitation bancaire.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06
Dotations aux provisions pour risques et charges		53
Produits refacturés		161
Charges à étaler	842	409
Autres charges d'exploitation bancaire	5	3
Total	848	625

Note 33. Charges générales d'exploitation.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06
Frais de personnel	4 130	4 088
Salaires et traitements	2 647	2 713
Charges sociales	1 313	1 210
Charges de retraite		
Intéressement et participation	170	166
Autres frais administratifs	11 234	7 559
Impôts et taxes	607	6
Services extérieurs	10 628	7 554
Total	15 364	11 647

Note 34. Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06
Dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles	36	51
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles d'exploitation	90	63
Total	126	114

Note 35. Coût du risque.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06
Reprises provisions créances sur la clientèle	261	
Dotations provisions créances sur la clientèle	-3 598	-113
Créances irrécupérables sur la clientèle		
Dotations provisions sur stocks		
Dotations provisions dép. assiettes en autres actifs		
Reprises provisions clients en comptes de régularisation		
Dotations provisions clients en comptes de régularisation		
Total	-3 337	-113

Note 36. Gains ou pertes sur actifs immobilisés.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06
Solde des cessions d'actifs d'exploitation		2
Plus-values de cessions		2
Moins-values de cessions		
Solde des opérations sur titres détenus à long terme	-909	-245
Plus-values de cessions	2	23
Moins-values de cessions	-65	-268
Dotations aux provisions	-846	
Pertes de change		
Total	-909	-243

Eléments relevant de plusieurs postes.

(En milliers d'euros)	Montant concernant les entreprises	
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation
Actif		

Opérations avec la clientèle	66 700	
Participations et autres titres détenus à long terme		15 373
Parts dans les entreprises liées	156 645	
Location simple	3	
Comptes de régularisation- actif	624	
<b>Passif</b>		
Opérations avec la clientèle	9 175	

Notes sur le hors bilan social.

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

(En milliers d'euros)	Au 31/12/07	Au 31/12/06
Opérations en devises		
Opérations de change à terme		
Engagements sur instruments financiers a terme		
Autres opérations fermes, (swap)	38 004	31 460
Autres opérations conditionnelles, (floor)		
Autres opérations conditionnelles, cap	155 111	158 946
Autres engagements		
Autres valeurs affectées en garantie :		
Nantissements de titres	93 829	80 250
Hypothèques et cessions loi dailly non notifiées	249 808	255 638
Hypothèques et promesse de délégations de loyers	2 303	2 516
Promesses d'hypothèques et cessions loi dailly	12 145	22 920
Cessions loi Dailly non notifiées		
Promesses de délégations de loyers	3 235	4 411

Échéances des instruments de taux d'intérêt.

(En milliers d'euros)	Encours au 31/12/07	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Opérations de macro couverture					
Marché de gré à gré					
Opérations fermes					
Contrats d'échange de taux (swaps)					
Opérations conditionnelles	38 004	476	1 429	8 071	28 028
Contrats de garantie de taux (caps)	155 111	12 473	77 266	65 372	
<b>Total</b>	<b>193 115</b>	<b>12 949</b>	<b>78 695</b>	<b>73 443</b>	<b>28 028</b>

**C. — Proposition d'affectation du résultat.**

Bénéfice de l'exercice	16 841 237,81 €
Dotations à la réserve légale	-46 418,71 €
Solde	16 794 819,10 €
Auquel s'ajoute le report à nouveau de l'exercice précédent	34 518 606,13 €

Soit un bénéfice distribuable de	51 313 425,23 €
Comme suit :	
Dividende	13 379 181,75 €
Report à nouveau	37 934 243,48 €

En conséquence, compte tenu de l'acompte décidé par le Conseil d'administration du 31 août 2007 et versé en novembre à hauteur de 0,45 €, il reviendra à chacune des 8 108 595 actions composant le capital social, un solde de dividende de 1,20 €, qui sera versé à partir du 5 mai 2008.

**0803064**