

AFFINE

Société Anonyme

4, square Edouard VII
75009 PARIS

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

Exercice clos le 31 décembre 2007

KPMG audit
1, cours Valmy
92923 PARIS LA DEFENSE

Cailliau Dedouit & Associés
19, rue Clément Marot
75008 PARIS

AFFINE

Société Anonyme
4, square Edouard VII
75009 PARIS

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

Exercice clos le 31 décembre 2007

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

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

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

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

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

Avec la société AffiParis SA

En application des décisions du conseil d'administration d'Affine du 31 août 2007, votre société a cédé, le 27 décembre 2007, à Affiparis un immeuble situé à Paris 3^{ème}, 19 rue Réaumur, pour un prix total de 7 696 800 euros.

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

Avec les associés de la société Concerto Développement SAS

En application des décisions du conseil d'administration d'Affine du 14 février 2007, votre société a modifié le protocole d'accord, signé le 12 février 2001, avec les actionnaires fondateurs de la société Concerto Développement. Ce protocole prévoyait la montée de votre société dans le capital de la société Concerto Développement. La période de trois ans, initialement prévue aux actionnaires fondateurs pour exercer leur « put » sur votre société, a ainsi été prolongée à fin 2009.

Administrateur concerné : Monsieur Ariel LAHMI

Avec la société Concerto Développement SAS

En application des décisions du conseil d'administration d'Affine du 22 octobre 2007, votre société a acquis le 21 décembre 2007 auprès de la société Concerto Développement un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble à usage d'entrepôt, situé à Miramas (13) pour un prix de 4 516 000 euros hors taxe.

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

Avec les dirigeants de Banimmo Real Estate SA

En application des décisions du conseil d'administration d'Affine du 26 avril 2007, votre société a modifié la convention d'actionnaire d'une durée de 10 ans portant sur les titres de la société GP Beta Holding, ancienne société luxembourgeoise qui détenait 100% du capital de

Banimmo Belgique (BRE) et d'AVI (ancienne société tête des activités françaises du groupe Banimmo) afin de permettre aux dirigeants de Banimmo d'exercer l'option le 23 mai 2007 portant sur 3,9% du capital et atteindre 35% du capital de GP Beta Holding. La levée d'option, pour un prix total de 3 877 542 euros, est intervenue avant l'ouverture du capital de GP Beta Holding en juin 2007.

Administrateur concerné : Monsieur Didrik VAN CALOEN

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

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

Avec la société Concerto Développement SAS

En application des décisions du conseil d'administration d'Affine du 30 octobre 2006, votre société a acquis auprès de Concerto Développement SAS un bâtiment logistique situé à Leers pour un prix total de 8 187 500 euros hors taxe net vendeur, accompagnée d'un contrat de promotion immobilière, d'un montant total de 1 000 000 euros hors taxe confié à la société Concerto Développement pour les travaux à réaliser sur l'immeuble. En rémunération de ce contrat de promotion immobilière, votre société a versé, en 2007, 750 000 euros hors taxe.

Administrateurs concernés : Madame Maryse AULAGNON

Monsieur Alain CHAUSSARD

Monsieur Ariel LAHMI

Avec le Directeur Général Délégué de Affine SA

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

Avec Monsieur Burkhard Leffers

En application des décisions du conseil d'administration d'Affine du 18 décembre 2006, Abcd Deutschland a confié à Monsieur Burkhard Leffers une mission de recherche

d'investissement foncier et de contacts avec des partenaires. Cette convention a donné lieu à une rémunération de 3 074 euros en 2007.

Administrateur concerné : Monsieur Burkhard Leffers

Avec la société MAB Finances SAS

En application d'un contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, dont la signature a été approuvée par le conseil d'administration du 21 mars 2005, la société MAB Finances SAS, compagnie financière d'Affine, a facturé en 2007 un montant total de 471 995 euros hors taxe relatifs aux trois derniers trimestres de 2006 (montant provisionné dans les comptes en 2006) et aux trois premiers trimestres 2007. Par ailleurs, Affine a doté une provision d'un montant total de 85 200 euros hors taxe au titre du 4^{ème} trimestre 2007. La charge totale de l'exercice 2007 s'élève donc à 364 235 euros hors taxe.

Fait à Paris et Paris La Défense, le 25 mars 2008

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit



Isabelle GOALEC

Cailliau Dedouit et Associés



Rémi SAVOURNIN