



**RAPPORT DE LA PRESIDENTE
SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE
(article L225-37 du Code de commerce)
pour l'exercice 2007**

Pour définir les principes et règles de contrôle interne, la société a pris en compte les principes généraux prévus dans le cadre de référence de l'AMF.

I - CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

Le règlement intérieur adopté par le Conseil du 5 décembre 2002 et mis à jour les 26 mars 2004, 22 septembre 2004, 26 septembre 2005, 18 décembre 2006, 14 février 2007 et 26 avril 2007, précise et complète les modalités de fonctionnement du Conseil prévues par les statuts lesquelles ont pris en compte le cadre de référence de l'AMF

1) Composition du Conseil :

Le Conseil d'administration de la société est composé de onze administrateurs et trois censeurs.

Le principe, préconisé par le rapport Bouton, selon lequel le Conseil d'administration doit être composé d'au moins 50% d'administrateurs indépendants est largement respecté par Affine.

Conformément au rapport Bouton, les principes retenus pour déterminer l'indépendance d'un administrateur sont les suivants :

- ne pas être ou avoir été salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur de sa société-mère ou d'une société qu'elle consolide, au cours des cinq dernières années ;
- ne pas être client, fournisseur ou banquier d'affaires, banquier de financement :
 - . significatif de la société ou de son groupe,
 - . ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité,
- ne pas avoir un lien familial proche avec un mandataire social,
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq dernières années,
- ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans,
- s'agissant d'administrateurs représentant des actionnaires importants, ils sont considérés comme indépendants dès lors qu'ils ne participent pas au contrôle de la société et que le pourcentage de détention est inférieur à 10%.

En application de ces principes, sont considérés comme administrateurs indépendants : M. Alain Bonte (administrateur jusqu'au 22 octobre 2007), M. André Frappier, M. Michel Garbolino, M. Burkhard Leffers, M. Paul Mentré, M. Jacques de Peretti, M. François Tantot et M. Philippe Tannenbaum (administrateur depuis le 10 décembre 2007).

La durée du mandat des administrateurs et des censeurs est de trois exercices.

2) Direction générale :

L'Assemblée générale extraordinaire du 12 septembre 2002 a mis les statuts en conformité avec la loi du 15 mai 2001 dite NRE. En application de l'article 14 des statuts modifiés, le Conseil d'administration, réuni le même jour, a décidé de ne pas opter pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général ; il a décidé également de nommer un Directeur Général Délégué.

3) Fréquence des réunions :

Le Conseil s'est réuni huit fois au cours de l'exercice 2007, aux dates suivantes :

- 14 février 2007 (arrêté des comptes de l'exercice 2006)
- 20 mars 2007 (autorisation de financement)
- 26 avril 2007 (renouvellement du mandat du Vice-Président, examen de projets d'investissement, mise en place d'un Comité d'audit)
- 4 juin 2007 (examen de projets d'investissement)
- 19 juin 2007 (émission de titres subordonnés perpétuels)
- 31 août 2007 (examen des comptes du premier semestre 2007 et du budget prévisionnel pour l'année 2007, versement d'un acompte sur dividende, examen de projets d'investissement)
- 22 octobre 2007 (examen de projets d'investissement)
- 10 décembre 2007 (examen de projets d'investissement)

Le taux moyen de présence des administrateurs est de 75 %.

4) Convocations et informations des administrateurs :

Le règlement intérieur prévoit que les convocations au Conseil sont faites par le Président du Conseil d'administration par oral ou par écrit (y compris la messagerie électronique, sous réserve que puisse être mis en place un système permettant d'authentifier la signature du Président).

Préalablement à toute réunion, chaque administrateur reçoit un dossier lui permettant de se prononcer en réunion avec toutes les informations nécessaires. Sauf cas d'urgence, ce dossier lui est adressé une semaine avant la date de tenue du Conseil, mais peut être complété ultérieurement par tout autre document susceptible d'aider à sa prise de décision.

Les administrateurs peuvent participer aux séances du Conseil par le biais de la visioconférence ou de télécommunication ; ces moyens transmettent au moins la voix des participants et satisfont à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Cependant, le recours à la visioconférence n'est pas possible pour les décisions suivantes : la nomination, la révocation, la fixation de la rémunération du Président Directeur Général ou du Directeur Général Délégué ; l'approbation des comptes annuels et du rapport de gestion ; l'approbation des comptes consolidés et du rapport de gestion du groupe s'il n'est pas inclus dans le rapport annuel.

La société communique aux administrateurs toute information pertinente la concernant. Cette communication se fait sous le sceau de la confidentialité. Chaque administrateur peut demander à tout moment tout document concernant la société au Président du Conseil d'administration.

5) Comités spécialisés :

Le Conseil d'administration a créé trois comités chargés de préparer ses travaux :

- un Comité des rémunérations composé de cinq membres est chargé de soumettre au Conseil d'administration toutes questions relatives au statut personnel et à la rémunération des mandataires sociaux (salaire, primes et attribution gratuite d'actions) décidée sous forme consensuelle, en fonction de la contribution aux résultats et à la bonne marche du groupe ; le Comité statue également sur l'attribution gratuite d'actions à certains membres du personnel : les actions gratuites constituent un dispositif de fidélisation et sont attribuées en fonction de l'importance des responsabilités et de la contribution aux résultats du groupe.

Le Comité des rémunérations s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2007 (taux de présence 100 %).

- un Comité des engagements composé de six membres a pour vocation d'examiner les dossiers d'investissements tant en crédit-bail qu'en patrimoine locatif, dont le montant excède la délégation accordée à la Direction Générale, soit 5 000 000 euros.

Le Conseil d'administration est informé des décisions du Comité des engagements (dossiers inférieurs à 10 000 000 euros) ou se prononce à partir des recommandations de ce dernier pour les projets d'un montant supérieur à 10 000 000 euros.

Le Comité s'est réuni cinq fois au cours de l'exercice 2007 (taux moyen de présence 90 %), étant entendu qu'en cas d'absence d'un membre du Comité, ses observations peuvent, à titre exceptionnel, faire l'objet d'une communication écrite. Les membres du Comité sont amenés à étudier, avant chaque Conseil d'administration, tous les dossiers d'investissement qui leur sont directement soumis.

Le Conseil d'administration du 18 décembre 2006 a modifié le règlement intérieur afin de permettre au Directeur de l'immobilier d'assister au Comité des engagements, avec voix consultative.

- un Comité d'audit composé de quatre membres, créé par le Conseil d'administration du 26 avril 2007 et mis en place à effet du 1^{er} juillet 2007 : il a pour rôle l'assistance du Conseil d'Administration dans l'examen :

- des méthodes comptables utilisées et notamment des modifications de méthode par rapport à l'exercice précédent,
- du processus de déroulement de clôture des comptes,
- des projets de comptes avant leur présentation au Conseil d'Administration
- de la procédure de contrôle interne.

Les directeurs de la société concernés pourront être invités à compléter l'information du comité.

Seul le Conseil d'Administration demeure responsable des décisions relatives aux comptes.

Le comité donne également son avis sur le choix des commissaires aux comptes de la société en vue de leur désignation par l'assemblée générale des actionnaires ainsi que sur leur mission et honoraires.

Le Comité d'audit s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2007.

6) Procès-verbaux des réunions :

Les procès-verbaux des Conseils d'administration sont établis à l'issue de chaque réunion et sont communiqués aux administrateurs pour approbation préalablement à la réunion suivante.

II - PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE :

1) Objectifs :

Les procédures de contrôle interne en vigueur dans la société ont pour objet :

- d'une part, de veiller à ce que les actes de gestion ou la réalisation des opérations, ainsi que les comportements du personnel, s'effectuent en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires propres aux activités bancaires et financières et avec les normes professionnelles propres aux opérations réalisées, ainsi qu'avec les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, dans le cadre des valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
- d'autre part, de s'assurer que les informations comptables, financières et de gestion communiquée aux organes sociaux de la société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la société.

L'objectif principal du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise, ainsi que les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptable et financier. Comme tout système de contrôle, il ne peut constituer une garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés. Toutefois, le statut d'établissement de crédit dont bénéficie Affine l'a conduite depuis plusieurs années à mettre en place des procédures rigoureuses de contrôle interne sous la surveillance des autorités de tutelle, à nommer un responsable spécifique, et surtout à sensibiliser l'ensemble des collaborateurs de la société à l'importance du contrôle interne.

2) Organisation :

Le responsable du contrôle interne est rattaché directement à la Direction Générale.

Le système de contrôle interne appliqué par Affine comporte deux niveaux :

- a) Les contrôles de premier niveau correspondent à l'ensemble des moyens mis en œuvre en permanence par les entités opérationnelles pour garantir la régularité, la sécurité et la bonne fin des opérations réalisées ainsi que le respect des diligences liées à la surveillance des risques de toute nature associés aux opérations.
- b) Les contrôles de second niveau vérifient selon une périodicité adaptée (mensuelle ou trimestrielle), la régularité et la conformité des opérations à travers notamment un examen :
 - de l'efficacité des contrôles de premier niveau,
 - du respect des procédures et de leur mise à jour,
 - de l'adéquation des systèmes existants à la mesure et à la surveillance de l'ensemble des risques associés aux opérations.

Les contrôles s'appuient sur des procédures écrites régulièrement mises à jour. Ces procédures répondent à la fois aux prescriptions réglementaires et aux normes de l'établissement. Elles décrivent les modalités d'enregistrement, de traitement et de restitution des informations, les schémas comptables et les procédures d'engagement des opérations. Elles assurent la production d'informations et de renseignements nécessaires aux fins de la surveillance des risques de la société et de ses filiales.

3) Maîtrise des risques

La double qualité de foncière et d'établissement de crédit gouverne l'identification des risques, leur maîtrise, les dispositifs de suivi des actifs et de contrôle de la qualité des informations financières et comptables.

a) Risque de crédit

Les relations contractuelles avec le crédit preneur ou le locataire reposent sur des contrats-types éprouvés, mis à jour régulièrement avec l'aide de juristes spécialisés.

• Analyse du risque pour la prise de décisions

La bonne qualité du portefeuille d'Affine est issue d'une analyse rigoureuse de la situation des crédit preneurs ou des locataires, et de la mise en place des sûretés nécessaires pour pallier une éventuelle détérioration de celle-ci : délégations des loyers des sous-locataires, garantie des actionnaires du crédit preneur ou du locataire, dépôt de garantie ou garantie bancaire pour les prochains loyers, etc...

• Contrôle du risque postérieurement à la prise de décision

- Contrôles globaux

Détenteur de plus de 300 actifs immobiliers, le groupe Affine veille particulièrement à ce que :

- les actifs soient couverts par des assurances propres à en restaurer la valeur en cas de sinistres,
- les immeubles restent conformes à toutes les réglementations qui leur sont applicables : législation sur l'amiante, réglementation sur les IGH, et ERP, etc,
- l'entretien des bâtiments soit assuré sous sa supervision par des professionnels reconnus,
- les grosses réparations soient effectuées en temps utile pour assurer la sécurité et le confort des utilisateurs et préserver la valeur du bâtiment.
- l'analyse financière des principaux preneurs de crédit bail et des locataires soit effectuée chaque année,
- l'estimation de la valeur des immeubles fasse l'objet d'un contrôle par rapport au marché, deux fois par an, à l'occasion des arrêtés des comptes.

Le groupe Affine a souscrit l'ensemble des polices d'assurance nécessaires à son activité auprès de grandes compagnies internationales :

- dommages : valeur à neuf sans plafond global d'indemnisation

- responsabilité civile professionnelle
- responsabilité civile de propriétaire d'immeubles
- responsabilité civile des mandataires sociaux.

- Contrôles spécifiques

Le risque client est suivi très régulièrement dans le cadre d'une procédure spécifique. Tout retard ou défaut de paiement de plus de six mois entraîne le provisionnement systématique de la totalité de la créance correspondante. La structure financière des principaux crédits-preneurs et locataires est réexaminée annuellement ou en cas d'évènement important les concernant.

Affine a mis en place, à partir de 2003, une procédure d'expertise technique des immeubles par une société d'ingénierie spécialisée et s'assure de la bonne qualité des immeubles avant l'expiration des garanties du constructeur.

b) Risque financier

La société veille à disposer en permanence d'un excédent de ressources financières, notamment par des lignes bancaires confirmées. Elle couvre systématiquement son risque de taux d'intérêt par des opérations de marchés (caps et swaps).

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

c) Risques opérationnels

- Risque informatique

L'ensemble du système informatique d'Affine fait l'objet de sauvegardes quotidiennes et en cas de sinistre, une installation de secours est prévue à l'extérieur des locaux. Des procédures d'accès codées et des dispositifs anti-virus complètent les mesures prises contre le risque informatique.

- Risque juridique

La totalité des contrats de crédit-bail immobilier et d'acquisition du patrimoine locatif signés avec la clientèle font l'objet d'un ou plusieurs actes authentiques, les points pouvant constituer une source d'ambiguïté étant ainsi soumis de fait au double examen de la Direction Juridique et du notaire lors de la rédaction de chaque contrat. Pour ce qui concerne les autres contrats, la Direction Juridique bénéficie de l'assistance d'avocats spécialisés pour conforter son analyse sur les points juridiques complexes.

- Risques environnementaux

Afin de répondre à l'évolution des demandes des clients et à l'évolution des normes réglementaires, le groupe participe à la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) qui consiste à limiter les impacts d'une opération de construction ou réhabilitation sur l'environnement tout en assurant pour les occupants du bâtiment des conditions de vie saines et confortables.

La société Abcd a ainsi mis en œuvre une « charte chantier à faible impact environnemental » signée par l'ensemble des intervenants du chantier préalablement à la signature des marchés de travaux. Cette charte a pour objectif de réduire les nuisances de chantier (informations des riverains, gestion des déchets et des rejets, réduction des nuisances sonores, propreté du site et de ses abords, ..).

Affine veille à ce que l'utilisateur des immeubles qu'elle possède en crédit-bail ou en patrimoine respecte toutes les réglementations existantes en matière d'environnement.

d) Risque lié au blanchiment

Le contrôle de l'origine des fonds des acquéreurs et des partenaires est systématiquement effectué en conformité avec les dispositions applicables tant aux établissements de crédit qu'aux professionnels de l'immobilier. Des réunions périodiques du personnel permettent de rappeler les consignes à respecter à cet égard.

III - LIMITATIONS DE POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL, APPORTEES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

1) Président Directeur Général :

Le Conseil d'administration du 21 avril 2006 a renouvelé Maryse Aulagnon dans ses fonctions de Président Directeur Général. Le Conseil a ainsi défini ses pouvoirs :

« Sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires ainsi que les pouvoirs qu'elle réserve spécialement au Conseil d'administration et dans la limite de l'objet social, le Président Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société. Il peut en outre déléguer ses pouvoirs, mais seulement pour un objet et une durée limitée. »

2) Directeur Général Délégué :

Le Conseil d'administration du 21 avril 2006 a renouvelé Monsieur Alain Chaussard dans ses fonctions de Directeur Général Délégué. Le Conseil a ainsi défini ses pouvoirs :

« Monsieur Alain Chaussard dispose des pouvoirs suivants, tels que ceux-ci avaient été définis dans le Conseil d'administration du 12 septembre 2002, savoir :

- tous pouvoirs pour agir en toute circonstance au nom de la société dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.
- assistance du Président dans l'organisation du Conseil d'administration et la direction des travaux du Conseil d'administration. »

Monsieur Alain Chaussard est représentant au Conseil d'administration de Mab-Finances, vice-Président du Conseil.

3) Délégations :

Le règlement intérieur du Conseil d'administration a accordé à la Direction Générale les délégations suivantes :

- cessions et acquisition : jusqu'à 5 000 000 € par opération ; les opérations d'un montant supérieur à 1 000 000 € doivent faire l'objet d'une information au Conseil suivant leur réalisation,
- cautions, avals et garanties : jusqu'à 3 000 000 € par opération pour des donneurs d'ordre extérieurs au groupe Affine ; pour les opérations à la demande des sociétés du groupe, une information est donnée au Conseil suivant.

La Direction Générale a elle-même conféré les délégations permanentes suivantes :

- à Monsieur Nicolas Cheminais, directeur de l'immobilier, les pouvoirs notamment de passer, renouveler, résilier tous baux, conclure tous contrats d'entreprise ou de promotion immobilière pour un montant maximal de 300 000 euros, consentir tous mandats de construire ou délégation de maîtrise d'ouvrage pour les travaux n'excédant pas la somme de 100 000 euros, conclure tous contrats de mission technique pour un montant maximal de 100 000 euros.
- à Madame Catherine Wallerand, directeur juridique, les pouvoirs notamment de conclure toutes opérations de crédit-bail, d'acquérir ou de vendre tous terrains, immeubles, tous biens et droits immobiliers.

Des pouvoirs spécifiques peuvent être confiés à d'autres directeurs pour la signature de certains contrats.

oooooooooooo