



RAPPORT DE GESTION 2007

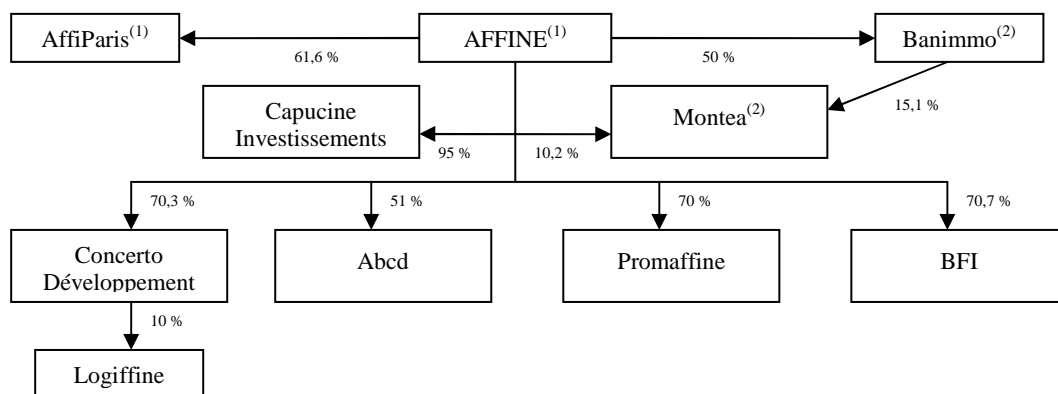
Première partie : Rapport d'activité

EVOLUTION DU GROUPE

Plusieurs sociétés sont entrées ou sorties du périmètre du groupe en 2007 :

- le 19 février, Affine a acquis 64,22 % du capital de la Compagnie Foncière Fidémur au prix de 19,10 € / action. Au terme de l'offre publique de vente close le 2 mars, la société a pu renforcer ses fonds propres de 11,1 M€ par émission d'actions nouvelles, ramenant la participation d'Affine à 51 %. Au cours du second semestre, Affine a progressivement porté son pourcentage de détention de capital à 61,6 %. L'action d'AffiParis, nouvelle dénomination sociale depuis le 26 juillet, est cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris et a opté pour le statut de SIIC à effet du 1^{er} avril 2007. Elle est dorénavant spécialisée dans l'immobilier d'entreprise parisien ;
- le 20 janvier, la société Cardev (100 % Affine) a été créée à Bruxelles pour la réalisation d'un entrepôt sur la zone de Cargovil à Vilvoorde ;
- le 26 octobre, la SAS Molina (95 % Affine) a été créée pour l'acquisition et la transformation d'un bâtiment logistique à Saint Etienne ;
- la société Logisiic est devenue le 4 décembre Capucine Investissements, dédiée à l'investissement commercial en centre ville et proche périphérie, et dotée du statut SIIC. Affine en détient 95 % aux cotés de son animateur. Cette société a acquis en décembre la SCI Les Valliers ;
- Concerto Développement a absorbé la SCI Cochets Projets par TUP et créé Concerto Balkans SRC à Bucarest ;
- l'ensemble des sociétés opérant des centres d'affaires à l'enseigne BFI (Lemaco, Casf) a été absorbé par BFI par TUP ;
- en fonction de l'évolution de ses projets, Promaffine a créé quatre sociétés dédiées, vendu la SCI Paris IXème 46 Provence et liquidé Rennes Chantepie Lot N56.

Structure du groupe



(1) société cotée sur Euronext Paris

(2) société cotée sur Euronext Bruxelles et Paris

Au 31 décembre 2007, Holdaffine^(*) détenait 54,8% du capital (et 68,3% des droits de vote) d’Affine, le solde, soit 45,2% du capital, constituant le flottant^(**).

(*) y compris 1,1 % de détention directe des administrateurs

(**) dont Axa Aedificandi 4,9 % (droits de vote 6,1 %)

CHIFFRES CLES

COMPTES CONSOLIDES

(en M€)	2006 ⁽¹⁾	2007
Chiffre d'affaires HT ⁽²⁾	118,7	139,6
Investissements nouveaux	198,8	164,2
- Croissance externe (Banimmo)	76,3	-
- Croissance externe (Fidéimur) ⁽³⁾	-	33,8
- Immeubles de placement ⁽⁴⁾	100,9	88,7
- Location-financement	13,0	8,5
- Titres de participation ⁽⁵⁾	8,6	33,2
Bilan		
- Total actif	1 063,5	1 363,1
- Immeubles de placement ⁽⁶⁾	721,5	967,1
- Location-financement	131,8	108,6
- Participations	61,5	86,3
Fonds propres (avant affectation)	354,1	570,0
Ratio de solvabilité	32,2 %	39,8 %
Résultat net	64,0	91,6
Dont part du groupe	59,0	78,2
Rentabilité des fonds propres ⁽⁷⁾	18,1 %	16,1 %
Patrimoine locatif ⁽⁸⁾		
- Droits inclus	746	996
- Hors droits	715	947
Actif net réévalué part du groupe		
- ANR de remplacement	352	518
- ANR de liquidation	321	469

⁽¹⁾ retraité

⁽²⁾ y compris marge sur opérations de développement

⁽³⁾ dont 28,2 M€ à l'acquisition en mars 2007

⁽⁴⁾ au coût historique, en pleine propriété ou financées en crédit-bail

⁽⁵⁾ hors impact de la juste valeur

⁽⁶⁾ y compris en cours et créances rattachées

⁽⁷⁾ calcul du ROE

⁽⁸⁾ en valeur de marché

COMPTES INDIVIDUELS

(en M€)	2006	2007
Nombre d'actions au 31 décembre	2 699 999	8 108 595 ⁽⁹⁾
Fonds propres (avant affectation) ⁽¹⁰⁾	200,3	283,1
Résultat net	15,1	16,8
Dividende	12,1	13,4
<i>soit par action</i>	<i>4,50 €</i>	<i>1,65 €⁽⁹⁾</i>

⁽⁹⁾ après division par trois du pair

⁽¹⁰⁾ y compris Obligations Remboursables en Actions (ORA) et Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI)

RESULTATS

Comptes consolidés

Le résultat net consolidé s'établit à 91,6 M€, en vive progression (+ 43 %) par rapport à 2006.

Le résultat d'exploitation progresse de 9,8 % sous l'influence de différents facteurs :

- une marge sur immeubles de placement en nette augmentation à 111,8 M€ (+ 23 %) ; déduction faite d'un solde net de plus-values de cession de 27,0 M€ et d'une contribution de la variation de juste valeur de 27,8 M€, la marge opérationnelle des immeubles de placement est de 57,0 M€, contre 42,6 M€ en 2006 (+ 33,9 %). Par contre, les marges dégagées par les activités de promotion et d'ingénierie (10,6 M€), la location-financement (10,2 M€) et l'activité des centres d'affaires (3,6 M€) sont restées stables.
- une augmentation significative des frais financiers de 23,1 à 35,1 M€, conséquence de la hausse des taux d'intérêt.
- des dividendes perçus à hauteur de 4,3 M€ (contre 0 en 2006)

Les charges d'exploitation s'élèvent à 33,7 M€ contre 24,9 M€ en 2006. Au sein de ce poste, les frais de personnel progressent de 10,2 à 13,3 M€, en liaison en particulier avec l'accroissement des effectifs du groupe. De même, les récentes acquisitions du groupe (Abcd, Banimmo, AffiParis) représentent 60 % de l'augmentation des autres frais généraux.

Le résultat courant s'établit à 87,5 M€, à comparer à 68,7 M€ en 2006 (+ 27,2 %), en raison pour l'essentiel d'un profit exceptionnel de dilution lors de l'introduction des titres Banimmo sur Euronext Bruxelles (12,6 M€).

Enfin, le groupe enregistre un crédit d'impôt de 4,1 M€, grâce notamment à un produit net d'impôt de 8,9 M€ résultant d'une reprise d'impôts différés lors de l'adoption par AffiParis du statut de SIIC, après déduction de l'exit tax correspondante.

La capacité d'autofinancement hors frais généraux a crû de 12,2 % pour atteindre 93,3 M€ contre 83,1 M€ en 2006. Après prise en compte des frais généraux, la capacité d'autofinancement atteint 65,7 M€, contre 62,8 M€ en 2006.

Affine

Le résultat net d'Affine a cru de 11,4 % par rapport à 2006, pour s'établir à 16,8 M€.

Le résultat brut d'exploitation progresse de 24 % grâce notamment à la croissance de la marge dégagée par le patrimoine locatif (+ 6,3 M€) et des dividendes reçus des filiales (+10,1 M€), que compense en partie des frais financier en augmentation de 8,9 M€ (dont 2,6 M€ au titre des TSDI, non pris en compte dans le résultat consolidé puisque ces titres y sont assimilés à des fonds propres). Compte tenu principalement du provisionnement de la participation et d'une partie de l'avance d'actionnaires dans BFI, le résultat courant ne progresse que de 2% à 17,8 M€.

Enfin la charge d'impôt sur l'exercice est quasiment nulle puisque, contrairement à 2006, Affine n'a procédé à aucune levée d'option anticipée en tant que créancier et n'a donc généré aucune exit tax.

Banimmo

Le résultat net du sous-groupe Banimmo est resté stable à 22,7 M€.

Les revenus locatifs ont baissé sensiblement (-28,6 %) en conséquence des importantes cessions d'actifs réalisées en 2006. Les plus-values de cession se sont élevées à 23,1 M€ (contre 23,3 M€) en 2006, tandis que la variation négative de juste valeur du patrimoine se contractait de 3,6 à 1,5 M€.

Compte tenu d'une augmentation de 2,2 M€ des charges administratives (Offre Publique de Vente, accroissement des effectifs, autres frais non récurrents), le résultat opérationnel est en retrait de -15,6 % à 28,8 M€ et le résultat avant impôt de 10,7 % à 22,3 M€.

Le sous-groupe a enregistré enfin une reprise nette d'impôts de 0,5 M€ alors qu'il avait supporté une charge nette de 2,2 M€ en 2006.

Montea, dont Banimmo et Affine détiennent conjointement 25 % depuis sa création en octobre 2006, a dégagé en 2007 un résultat net de 14,4 M€ ; le résultat d'exploitation, après frais généraux, s'est élevé à 9,9 M€ et la variation de juste valeur du portefeuille a été de 5,6 M€.

AffiParis

L'exercice 2007 d'AffiParis a été réduit à 9 mois, du 1^{er} avril au 31 décembre 2007 (alors que l'exercice précédent avait été étendu à 15 mois).

L'entrée en loyer de l'ensemble immobilier Baudry/Ponthieu a entraîné une vive progression des loyers nets annualisés, de 1,7 M€ à 6,6 M€. L'apparent recul du résultat net consolidé du sous-groupe AffiParis provient de la variation de juste valeur, qui avait atteint un niveau très élevé en 2006 (53 M€) lors de la livraison de l'ensemble Baudry/Ponthieu, et qui a été quasiment nulle en 2007. Hors cette variation comptable, le résultat net opérationnel a progressé, en passant de -21,1 M€ à 8,1 M€.

Autres filiales

Compte tenu du retard pris dans le lancement de certains programmes, et en raison notamment d'un délai plus long que prévu pour obtenir des permis définitifs, le sous-groupe **Promaffine** a enregistré en 2007 une perte nette de 286 K€.

Le sous-groupe **Concerto Développement** a connu en 2007 une baisse de son chiffre d'affaires (27,1 M€ contre 39,5 M€ en 2006), qui a entraîné une contraction de son résultat opérationnel, ramené à 2,3 M€ contre 6 M€ l'an passé. Le décalage dans la livraison de la plate-forme de Hem et le lancement tardif des opérations madrilènes en sont les raisons essentielles. Le résultat net s'établit à 1,1 M€, contre 3,3 M€ l'année précédente.

La poursuite du développement de l'activité du sous groupe **Affine building construction et design** en 2007, lui a permis de porter son chiffre d'affaire à 107,7 M€, contre 30 M€ en 2006, ce qui a rendu nécessaire un renforcement significatif de ses moyens. Le résultat opérationnel, quasiment nul en 2006 (l'année de sa création), s'est élevé en 2007 à 2,3 M€. De même, le résultat net, légèrement négatif en 2006, a atteint 2 M€ en 2007 après une charge d'impôt de 1 M€.

Business Facility International rassemble depuis le 2 janvier 2007, l'ensemble des centres d'affaires du groupe. Son résultat opérationnel s'est élevé à - 0,9 M€ (contre - 1,7 M€ pour le sous-groupe BFI consolidé en 2006) ; les normes comptables ont conduit à provisionner provisoirement une partie des malis techniques issus des « goodwill d'acquisition » à hauteur de 3,6 M€. En conséquence, la perte nette s'établit à 4,8 M€ (contre une perte de 2,0 M€ en 2006 pour le sous-groupe BFI consolidé).

COMPTES CONSOLIDES - CONSOLIDATED STATEMENTS

**COMPTE DE RESULTAT
(présentation économique)**

**PROFIT AND LOSS ACCOUNT
(economic presentation)**

	Retraité (Adjusted)		
	2006 (M€)	2007 (M€)	
<u>IMMEUBLES DE PLACEMENT</u>	91,1	111,8	<u>RENTAL PROPERTIES</u>
Produits	62,9	77,2	Income
Charges	(20,3)	(20,2)	Expenses
Résultat de cessions	12,3	27,0	Net gain from disposals
Plus et moins values latentes Juste Valeur	36,2	27,8	Unrealised capital gains or losses
<u>LOCATION-FINANCEMENT</u>	10,0	10,2	<u>LEASE FINANCE</u>
Produits	15,1	13,4	Income
Charges	(5,7)	(5,0)	Expenses
Résultat de cessions	0,6	1,8	Net gain from disposals
<u>OPERATIONS IMMOBILIERES</u>	10,7	10,6	<u>DEVELOPMENT</u>
Produits	90,1	171,8	Income
Charges	(79,4)	(161,2)	Expenses
<u>AUTRES ACTIVITES</u>	3,3	8,7	<u>OTHER ACTIVITIES</u>
Produits	7,8	13,0	Income
Charges	(4,5)	(4,2)	Expenses
<u>INTERETS, DIVIDENDES & DIVERS</u>	(21,6)	(29,7)	<u>INTERESTS, DIVIDENDS AND MISCELLANEOUS</u>
Produits	2,6	8,5	Income
Charges	(24,2)	(38,3)	Expenses
RESULTAT OPERATIONNEL	93,5	111,6	OPERATING PROFIT
Frais de personnel	(10,2)	(13,3)	Personnel expenses
Autres frais administratifs	(14,6)	(20,4)	Other administrative expenses
Divers	0,1	9,6	Miscellaneous
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	68,7	87,5	PROFIT BEFORE TAX
Impôt sur les sociétés et divers	(4,8)	4,1	Income tax and miscellaneous
RESULTAT NET	64,0	91,6	NET PROFIT
dont part du groupe	59,0	78,2	of which group share
dont part des minoritaires	5,0	13,4	of which minority interests

COMPTES CONSOLIDES - CONSOLIDATED STATEMENTS

BILAN (présentation économique)	Retraité (Adjusted)		BALANCE SHEET (economic presentation)
	2006	2007	
	(M€)	(M€)	
ACTIF			ASSETS
Caisses, autres prêts et créances sur établissements de crédit	11,6	42,1	Cash and bank
Prêts et créances sur la clientèle	28,4	49,7	Client receivables
Actifs financiers	46,8	70,5	Financial assets
Opérations de location-financement	131,8	108,6	Lease Finance
Immeubles de placement ⁽¹⁾	721,5	967,1	Rental properties
Participations mises en équivalence	25,1	28,6	Participations (equity method)
Autres immobilisations	4,3	3,1	Other fixed assets
Comptes de régularisation et actifs divers	87,2	86,5	Prepayments and other assets
Ecarts d'acquisition	6,9	6,9	Goodwill
TOTAL DE L'ACTIF	1 063,5	1 363,1	TOTAL ASSETS
PASSIF			LIABILITIES
Dettes envers les établissements de crédit	562,5	588,0	Bank debts
Dettes envers la clientèle	10,2	12,2	Client payables
Dettes représentées par un titre	0,0	24,9	Bonds
Comptes de régularisation et passifs divers	131,7	162,2	Accrued expenses and other liabilities
PASSIF ENVERS LES TIERS	704,4	787,4	LIABILITIES TO THIRD PARTIES
Provisions pour risques et charges	5,0	5,7	Provisions for risks and contingency liabilities
Dettes subordonnées	31,0	105,4	Subordinate debts
Capital	47,6	47,7	Share capital
Primes d'émission	23,4	23,8	Issue premium
Actions propres	(0,4)	(5,4)	Treasury stocks
Réserves, report à nouveau	174,9	271,5	Reserves, retained earnings
- part du groupe	143,8	184,2	- group share
- part des minoritaires	31,1	87,3	- minority interests
Gains ou pertes latents ou différés	13,6	35,3	Unrealized profit or loss
Résultat net	64,0	91,6	Net profit
- part du groupe	59,0	78,2	- group share
- part des minoritaires	5,0	13,4	- minority interests
FONDS PROPRES	354,1	570,0	SHAREHOLDERS EQUITY
TOTAL DU PASSIF	1 063,5	1 363,1	TOTAL LIABILITIES

⁽¹⁾ y compris immeubles en cours et créances rattachées / including buildings in construction and associated receivables

COMPTES INDIVIDUELS - COMPANY STATEMENTS

COMPTE DE RESULTAT
(présentation économique)

PROFIT AND LOSS ACCOUNT
(economic presentation)

	2006 (M€)	2007 (M€)	
<u>IMMEUBLES DE PLACEMENT</u>	22,2	28,5	<u>RENTAL PROPERTIES</u>
Produits	34,6	41,0	Income
Charges	(17,7)	(16,9)	Expenses
Résultat de cessions	5,3	4,4	Net gain from disposals
<u>LOCATION-FINANCEMENT</u>	12,5	12,6	<u>LEASE FINANCE</u>
Redevances	38,7	33,2	Income
Charges	(26,8)	(22,9)	Expenses
Résultat de cessions	0,6	2,3	Net gain from disposals
<u>INTERETS, DIVIDENDES ET AUTRES</u>	(5,2)	(3,5)	<u>INTERESTS, DIVIDENDS AND</u>
Produits	12,8	26,3	<u>MISC</u>
Charges	(18,0)	(29,8)	Income
			Expenses
PRODUIT NET BANCAIRE	29,5	37,5	NET BANKING INCOME
Frais de personnel	(4,1)	(4,1)	Personnel expenses
Autres frais administratifs	(3,7)	(5,8)	Other administrative expenses
Redevances crédit-preneur	(3,8)	(5,4)	Lease finance rents paid
Divers	(0,5)	(4,4)	Miscellaneous
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	17,4	17,8	PROFIT BEFORE TAX
Résultat exceptionnel	0,0	0,0	Exceptional profit on loss
Impôt sur les sociétés	(2,1)	(0,1)	Income tax
Divers	(0,2)	(0,9)	Miscellaneous
RESULTAT NET	15,1	16,8	NET PROFIT

COMPTES INDIVIDUELS – COMPANY STATEMENTS

BILAN
(présentation économique)

BALANCE SHEET
(economic presentation)

	2006 (M€)	2007 (M€)	
ACTIF			ASSETS
Caisses et créances sur établissements de crédit	3,7	17,7	Cash and bank
Créances sur la clientèle	27,4	63,0	Client receivables
Obligations, actions & autres titres monétaires	8,4	6,4	Bonds, shares and other money-market securities
Participations, activités de portefeuille et parts dans les entreprises liées	140,7	172,1	Participations and investments in group companies
Location-financement	134,8	112,2	Lease finance
Immeubles de placement	266,1	260,0	Rental properties
Autres immobilisations	26,0	42,3	Other fixed assets
Actions propres	0,4	4,9	Treasury stocks
Autres actifs	12,5	16,1	Other assets
Comptes de régularisation	5,3	6,9	Prepayments
TOTAL DE L'ACTIF	625,3	701,6	TOTAL ASSETS
PASSIF			LIABILITIES
Dettes envers les établissements de crédit	384,0	371,0	Bank debts
Comptes créditeurs de la clientèle	9,7	17,4	Client payables
Dettes représentées par un titre	0,0	0,0	Bonds
Autres passifs	25,0	24,1	Other liabilities
Comptes de régularisation	6,2	6,0	Accrued expenses
PASSIF ENVERS LES TIERS	424,9	418,5	LIABILITIES TO THIRD PARTIES
Provisions pour risques et charges	0,1	0,0	Provisions for risks and contingency liabilities
Dettes subordonnées	30,4	107,0	Subordinate debts
Capital	47,6	47,7	Share capital
Primes d'émission	23,4	23,8	Issue Premium
Réserves, report à nouveau	83,7	87,8	Reserves, retained earnings
- dont écarts de réévaluation	31,1	28,0	- of which variances from revaluation
Résultat net	15,1	16,8	Net profit
FONDS PROPRES	200,3	283,1	SHAREHOLDERS' EQUITY
TOTAL DU PASSIF	625,3	701,6	TOTAL LIABILITIES

L'ACTION AFFINE

Evolution du capital

L'Assemblée Générale du 26 avril 2007 ayant donné à chaque actionnaire l'option de recevoir le solde du dividende 2006 en actions, 2 866 actions nouvelles ont ainsi été créées, portant au 30 juin 2007 le nombre d'actions en circulation à 2 702 865 pour un capital social de 47 700 000 €. Le 2 juillet, le nombre d'actions a été multiplié par trois par division du pair, en vue d'accroître la liquidité du titre et l'animation de son marché. Au 31 décembre, le nombre d'actions en circulation était de 8 108 595.

Situation boursière

La société, cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris, fait partie des indices SBF 250 (CAC Small90), SIIC-IEIF et EPRA.

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 26 avril 2007, la société a acquis au cours de l'exercice 87 185 actions propres destinées à l'attribution d'actions gratuites au personnel.

Le contrat de liquidité signé avec Fortis Bank assure la cotation du titre en continu afin d'en favoriser les échanges. Le compte de liquidité, après prise en compte des achats et ventes sur l'exercice, comprenait 44 523 actions à fin 2007, figurant à l'actif du bilan en actions propres. Le nombre moyen de transactions journalières a été de 7 023 titres en 2007 contre 6 177 (après division du pair) en 2006 (+ 13,7 %).

Au 31 décembre 2007, le nombre total d'actions propres inscrites au bilan de la société s'élevait à 136 859 pour un prix de revient de 5,4 M€ contre 3 426 (avant division) pour 444 K€ au 31 décembre 2006.

Après s'être maintenue au cours du 1^{er} semestre dans un tunnel 45/50 € (après division), l'action Affine a subi le mouvement de défiance des marchés envers les foncières, conséquence de la hausse des taux et d'une raréfaction des sources de financement à la suite de la crise des "subprimes" aux Etats-Unis. Le cours de clôture de fin d'année à 37,50 € faisait apparaître une baisse de 17,7 % en 2007 (après une hausse de 53,9 % en 2006). Le mouvement de baisse s'est poursuivi dans les premières semaines de 2008 dans le cadre d'une crise de confiance générale sur les marchés boursiers, amenant le titre Affine à un niveau d'environ 32 € lors du Conseil d'approbation des comptes, soit une baisse d'environ 15 % par rapport au 1^{er} janvier.

Actif net réévalué

Grâce au renforcement des fonds propres consolidés par l'émission de 75 M€ de TSDI et le résultat net de l'exercice, l'actif net réévalué de liquidation s'élève à 469,2 M€ (+ 46 % par rapport à fin 2006) soit 57,87 € par action. L'ANR de remplacement atteint 517,9 M€ soit 63,86^(*) € par action, par rapport auquel le cours prévalait à la date d'approbation des comptes marque une décote de l'ordre de 50 %. Ce calcul de l'ANR tient compte de la valeur du patrimoine de Banimmo tel que publié, et qui ne reprend pas à leur juste valeur les immeubles en rénovation lourde et les centres de conférences Dolce.

- (*) 59,99 € hors ORA
- 54,74 € hors TSDI
- 53,22 € après conversion des ORA
- 50,87 € hors ORA et TSDI
- 45,62 € après conversion des ORA et hors TSDI

CARACTERISTIQUES BOUSIERES

STOCK MARKET INFORMATION

Marché	Euronext Paris Compartiment B	Market
Code ISIN	FR 0000036105	ISIN code
Bloomberg	IML FP	Bloomberg
Reuters	BTTP.PA	Reuters
Nombre de titres	8 108 595	Shares outstanding
Flottant	45 %	Free float
Capitalisation au 31 décembre 2007	304 M€	Market capitalisation at December 31, 2007

CHIFFRES CLES PAR ACTION (EN €)

KEY FIGURES PER SHARE (IN €)

	2006(*)	2007	
ANR de remplacement	43,45	63,86	Replacement NAV
Résultat net consolidé	7,90	11,30	Consolidated net profit
Dividende	1,50	1,65	Dividend
Cours de clôture	45,57	37,50	Closing price
Rendement sur cours de clôture	3,3 %	4,4 %	Return per closing share price

(*) retraité et après division du pair par 3

NOUVEAUX INVESTISSEMENTS

Au cours de l'exercice, le groupe Affine a poursuivi un vigoureux effort d'investissement, en dépit de la vive concurrence qui a régné sur le marché immobilier durant la majeure partie de l'année. Par leur capacité à trouver et réaliser des opérations complexes, les différentes foncières du groupe sont parvenues à respecter les critères de rentabilité et de risque fixés pour le groupe. Le volume total d'investissement, qui avait atteint 198,8 M€ en 2006 (dont 76,3 M€ pour l'acquisition des titres de Banimmo), s'est élevé à 164,2 M€ (dont 28,2 M€ pour l'acquisition en mars 2007 des titres de la Compagnie Foncière Fideimur), répartis entre Affine (62 %) et Banimmo (38 %).

1- Les opérations réalisées par **Affine** (directement ou à travers de sociétés) se sont élevées à 49,5 M€. Elles ont porté d'une part sur l'acquisition d'immeubles à :

- Saint Julien les Metz (57) : 6 000 m² de bureaux multi-locataires sur le site de la Tannerie ;
- Saint-Etienne (42) : en VEFA, 42 000 m² d'entrepôt vacants devant faire l'objet en 2008 d'une rénovation afin d'accueillir trois locataires dont le Service d'Impression et d'Archives de l'Armée de Terre (EDIACAT).

et d'autre part, sur la reprise de contrats de crédit-bail immobilier en qualité de crédit-preneur à :

- Saint Julien les Metz (57) : 3 150 m² de bureaux loués à SAGE
- Thouars (79) : 32 000 m² d'entrepôts loués à Norbert Dentressangle
- Cergy Saint Christophe (95) : 3 200 m² de bureaux et locaux d'activité loués à Alcoa Fastening Systems
- Le Kremlin Bicêtre (94) : 3 000 m² de bureaux multi-locataires
- Miramas (13) : 12 000 m² d'entrepôt loué à Logiland, logisticien agissant pour le compte du groupe Nortène, et dont la rénovation et l'extension sont confiées à Concerto Développement.

Par ailleurs, Affine a mis en place un crédit-bail de 8,45 M€ en faveur d'une société du groupe Cauval Industrie portant sur un entrepôt de 14 000 m² occupé par la société Dunlopillo à Limay (78).

Enfin, la filiale Capucine Investissements a acquis un ensemble de 7 000 m² de bâtiments à usage commercial près de Troyes (10).

2- **Banimmo** a réalisé ou initié en 2007 un nombre important d'opérations nouvelles, en Belgique et en France :

- Acquisition pour 45 M€ d'un hôtel et d'un centre de conférences à Chantilly (60), dont la gestion est confiée à Dolce et qui fera l'objet d'importants travaux de rénovation.

- Signature, conjointement avec Montea (dont Banimmo détient 15 % et Affine 10 %) de l'acquisition du site de bureaux et de logistique d'Unilever Belgium à Bruxelles. Les surfaces logistiques entreront dans le patrimoine de Montea et Banimmo détiendra l'immeuble de bureaux, entièrement loué, de 13 600 m².
- Signature d'une convention de leasing opérationnel avec Mobistar pour la construction à Evere de son futur siège social de 29 600 m², assorti d'un bail de 15 ans fermes.
- Acquisition d'un immeuble de 5 100 m² occupé par Agfa à Kontich.
- OPA sur les certificats de North Plaza, propriétaire d'un immeuble à rénover de 13 630 m² à Bruxelles ; avec 32 % de certificats à l'issue de l'offre en janvier, Banimmo dispose de fait d'une capacité à peser sur les conditions de la vente du bâtiment.
- Acquisition du Bouwcentrum d'Anvers, centre d'exposition loué à l'opérateur Artexis, qui fera l'objet d'une réhabilitation et d'une extension future sur un site adjacent.
- Achat près d'Orléans d'un ensemble de surfaces commerciales de 2 400 m².
- Levée d'option pour le développement d'un centre commercial de 8 000m² à Clamart qui sera livré en 2008.

Par ailleurs, Banimmo a créé un partenariat avec le groupe américain Pramerica pour la constitution d'un fonds (30 % Banimmo, 70 % Pramerica) de 200 M€ pour l'investissement dans des surfaces commerciales en France.

Enfin, Banimmo a concrétisé son partenariat avec la ville de Gand et aura la responsabilité de la mise en valeur d'une zone de près de 380 000 m² à usages mixtes dans la zone Flanders Expo.

Montea pour sa part a réalisé au cours de son premier exercice un volume d'investissement de 30,4 M€ dont des bâtiments logistiques de 16 500 m² à Savigny-le-temple (acquis auprès d'Affine), de 23 000 m² à Malines et de 13 600 m² à Alost.

- 3- **AffiParis** a réalisé en décembre un premier investissement, d'un montant total de 7,7 M€, conforme à sa stratégie de recentrage sur l'immobilier d'entreprise parisien, par l'acquisition auprès d'Affine d'un immeuble de bureaux multi locataires de 1 700 m² à Paris 3^{ème}, avec une rentabilité proche de 6,5 %.

EVOLUTION DU PATRIMOINE

Le groupe a procédé à la valorisation de son patrimoine locatif au 31 décembre 2007 par de nouvelles expertises externes. La valeur hors droits des 123 immeubles s'établit à 947 M€, contre 715 M€ à fin 2006. A périmètre constant, la valeur de marché des actifs en portefeuille au 31 décembre 2006 a progressé de 6,5 % au cours de l'année. Le montant des loyers perçus atteint 63,3 M€ contre 52,4 M€ en 2006 (+20,7 %).

Répartition du patrimoine

- 1- Le portefeuille d'**Affine** (hors Banimmo et AffiParis) comprend 84 immeubles répartis entre la région parisienne et les autres régions, ainsi qu'un ensemble immobilier à Berlin. Il occupe une surface de près de 565 000 m² et sa valeur estimée au 31 décembre 2007 s'élève à 631 M€, droits inclus.

Hors nouvelles acquisitions, Affine a signé 35 nouveaux baux portant sur 36 000 m² et 9 locataires, occupant 29 000 m², ont renouvelé leur bail ; les recettes locatives (hors Banimmo et AffiParis) font ressortir une progression de 23,3 % et s'établissent à 43,1 M€ contre 35,0 M€ en 2006. Cette évolution résulte à la fois de la hausse des loyers existants et du solde positif des loyers entre les immeubles acquis et cédés. A périmètre constant, les loyers ont progressé en un an de 6,6 %.

Parmi ces nouveaux baux, 21 concernent la société Jardin des Quais (50 % Affine, 50 % Banimmo) qui détient et exploite un centre commercial de 23 000 m² sur les bords de la Garonne au centre-ville de Bordeaux (33). Les nouveaux locataires sont des magasins d'usine dans le cadre du concept de Quai des Marques auquel sera dédiée la majeure partie des cinq bâtiments. Des travaux importants d'amélioration de l'esthétique et de la fonctionnalité du site ont également été réalisés.

Parmi les vingt plus importants locataires, qui représentent 47 % du total des loyers, aucun d'entre eux n'atteint 10 % du total des loyers, afin d'éviter toute concentration du risque locatif. Les locataires les plus significatifs sont : Wincanton, SNCF, Amadeus, Nissan, TDF, Mairie de Corbeil Essonne, etc...

Au 31 décembre 2007, le taux d'occupation financier du patrimoine (hors Banimmo, AffiParis et hors immeubles en restructuration à Val d'Yerres, St Cloud et Bordeaux) s'établit à 94,5 %, contre 94,0 % à fin 2006.

Affine (hors Banimmo et AffiParis) a procédé au cours de l'exercice à la cession de onze actifs, dont deux à des sociétés du groupe, ne correspondant plus à ses critères d'investissement en matière de taille, de rentabilité ou de diversification et représentant une surface totale de 22 000 m². Le montant global des cessions s'est élevé à 19,6 M€, et la plus-value dégagée dans les comptes consolidés a atteint 1,6 M€.

Au cours de l'exercice, 60 contrats de crédit bail représentant 90 000 m² ont fait l'objet de l'exercice de l'option d'achat, dont 15 au terme du contrat et 45 par anticipation (dont 1 partiellement et 28 dans le cadre d'une importante opération d'externalisation d'actifs réalisée par le groupe Accor en 2006 au profit d'un acquéreur qui a procédé aux LOA au cours de 2007). La plus value dégagée s'élève à 1,8 M€. Les engagements bruts ont diminué de 33 M€ passant à 265 M€ au cours de l'exercice et en conséquence le montant des redevances a poursuivi sa décroissance pour atteindre 27,2 M€ en 2007 contre 31,2 M€ l'année précédente.

- 2- Au 31 décembre 2007, le patrimoine de **Banimmo** comprend 17 actifs d'une valeur totale de 182 M€ dans les comptes. Conformément à la vocation de Banimmo, le taux d'occupation en surface est de 87 %, une partie des bâtiments étant libérée afin de réaliser les travaux de repositionnement.

Deux cessions importantes sont intervenues au cours de l'exercice :

- Le solde des 40 % de Brouckere Tower Invest, société détenant un immeuble de bureaux de 36 000 m² à Bruxelles, a été cédé à MSEOF, fonds géré par Morgan Stanley, déjà acquéreur de 60 % de la société en 2006. L'opération a généré en 2007 une plus-value nette de 9,5 M€.
- Orco Property Group a acquis l'immeuble CAP 2 construit à Luxembourg par Banimmo. L'immeuble, entièrement loué, développe 7 750 m² et sa cession a dégagé une plus-value nette de 9,7 M€.

Banimmo a conduit une politique locative active qui lui a permis de commercialiser près de 17 300 m² de bureaux, 5 700m² de commerce et 7 000 m² d'entrepôts pour un loyer total de 5,1 M€ en base annuelle.

L'année 2007 a vu également l'ouverture du centre de conférence Dolce La Hulpe (264 chambres) après une rénovation lourde de près de 40 M€. Ce centre est venu rejoindre le centre Dolce Chantilly (200 chambres) en cours de rénovation au sein d'une structure dont Banimmo détient 49 % aux côtés d'investisseurs privés. La Hulpe a enregistré un chiffre d'affaires de 15,8 M€ et un EBITDA de 3,3 M€ pour un taux d'occupation de 49 % (après 10 mois d'activité) ; le chiffre d'affaires de Chantilly atteint 16,2 M€ et son EBITDA 3,8 M€ pour un taux d'occupation de 69,5 %.

Au 31 décembre 2007, le patrimoine de **Montea** occupait 271 000 m² et était évalué à 136,4 M€ hors droits (+ 35 % depuis la création de la société). La société dispose par ailleurs de terrains recelant un potentiel de développement de près de 45 000 m².

- 3- Le portefeuille d'**AffiParis** est constitué de 22 immeubles occupant près de 70 000 m², dont 3 à Paris représentent 81 % de la valeur totale des actifs, évaluée à 177 M€. Le principal actif, l'ensemble immobilier Baudry/Ponthieu de 10 000 m² à Paris 8^{ème}, est loué dans sa quasi-totalité à Baker McKenzie. A fin décembre 2007, le taux d'occupation s'établissait à 93,5 %, les immeubles parisiens étant loués à 98,5 %.

Aucune cession significative n'est intervenue au cours de l'exercice et près de 6 000 m² ont fait l'objet d'une relocation ou d'un renouvellement de bail.

Les immeubles situés hors de Paris devraient être cédés au cours de 2008.

ACTIVITE DES FILIALES DE SERVICES

1- Concerto Développement

Filiale d'Affine spécialisée dans l'ingénierie logistique, Concerto Développement a connu une activité soutenue tant en France qu'en Espagne, à travers sa filiale Concerto Développement Iberica.

En France, les opérations ont porté sur :

- l'acquisition d'un contrat de crédit-bail portant sur un entrepôt à Miramas, qui a ensuite été cédé à Affine (voir plus haut). Concerto Développement procèdera à la rénovation de l'entrepôt et réalisera une extension de 5 700 m² ;
- la réalisation pour DHL Fashion Group d'un entrepôt de 11 270 m² à Tilloy les Cambrai (59), dont la livraison est prévue début 2008. Cet ensemble est en cours de cession à Montea ;
- la construction et la commercialisation des plates-formes de 42 600 m² à Hem (59) et de 85 000 m² à Montéleger (26) pour la "joint-venture" Logiffine créée en 2006 avec Macquarie Global Property Advisors (MGPA). La première tranche de l'opération de Montéleger a été livrée en décembre 2007 ;
- la poursuite de l'étude d'une zone logistique de 130 000 m² à Mer (41).

En Espagne, l'année a été marquée par la cession à un fond géré par Lasalle Investment Management des deux plates-formes madrilènes d'Azuqueca (19 000 m²) et d'Alcala (9 100 m²) en cours de construction et la poursuite du développement de la zone de Sant Feliu de Buixalleu près de Barcelone (40 000 m²).

Enfin, la société réalise un entrepôt de 10 500 m² pour le compte d'une filiale d'Affine à Vilvoorde (Belgique) et poursuit l'étude de projets en Roumanie, au Portugal et en Suisse.

2- Affine Building Construction and Design (Abcd)

Cette société d'ingénierie de la construction, créée début 2006, est spécialisée dans la réalisation de bâtiments industriels en France, en Allemagne (Abcd Deutschland) et en Espagne (Abcd Iberica).

Elle a poursuivi en 2007 un rythme soutenu de développement avec la livraison d'un nombre important d'opérations représentant 300 000 m² :

- 62 000 m² à Savigny sur Clairis (89)
- 52 000 m² à Vatry (51)
- 22 000 m² à Canly (60)
- 21 000 m² à Baule-sur-Loire (45)
- 18 000 m² à Montéleger (26)
- 90 000 m² réhabilités à Bagneux (92)
- 10 000 m² à Madrid (Espagne)

- 25 000 m² à Kassel (Allemagne)

Le carnet de commandes à fin 2007 s'établit à 145 M€ et comprend des opérations signées en 2007 qui seront achevées en 2008 à Soissons (37 000 m²), Calais (16 000 m²), Hem (42 000 m²), Dijon (9 300 m²), Marly (21 000 m²), Mont Saint Martin (14 000 m²), Cambrai (10 000 m²), Brie Comte Robert (7 000 m²), Beaulieu sur Layon (30 000 m²), Narbonne (40 000 m²), Elancourt (36 000 m²), Madrid (25 000 m²) et Cologne (33 000 m²).

Abcd a été cédée le 28 février 2008 au fonds de capital investissement AtriA Capital Partenaires.

3- Promaffine

Outre la cession d'un immeuble à réhabiliter de 3 200 m² à Paris (9^{ème}), la société a poursuivi ses opérations en cours dont la réalisation devrait s'étaler sur 2008 et 2009 :

- seconde tranche du programme résidentiel en co-promotion rue Copernic à Paris (16^{ème})
- 28 000 m² de bureaux, activités et commerces HQE en co-promotion à Paris (11^{ème})
- 111 logements à Lucé (28) livrables fin 2009 / début 2010
- 88 logements à Bourghéroulde (27) livrables fin 2009 / début 2010
- lancement en co-promotion d'un programme de 210 logements et commerces à Marseille (10^{ème})
- étude d'un projet de 13 000 m² à Nanterre "Seine Arche" (92), pour lequel Promaffine a été désignée comme lauréat en co-promotion.

Enfin, Promaffine est en charge de la réhabilitation de deux immeubles de bureaux HQE et de commerces de 4 000 m² et 5 000 m² à Soissons (02) dont l'un d'entre eux sera développé pour le compte d'Affine.

4- Business Facility International (BFI)

BFI, qui exploite 14 centres d'affaires en Ile de France et en régions (dont un en franchise), a consolidé son positionnement du marché en 2007, sans nouvelle ouverture de centre. A périmètre constant, le chiffre d'affaires s'est établi à 7,3 M€, en progression de 68 % par rapport à 2006.

BFI a adhéré au réseau Alliance Business Centres Network qui rassemble plus de 600 centres dans le monde.

FINANCEMENT

Dans un contexte général marqué à partir de l'été 2007 par une détérioration des termes des financements bancaires et un accès restreint au marché de capitaux, le groupe Affine a pu financer dans des conditions satisfaisantes son programme d'investissements.

Sa politique en matière de financements s'est révélée bien adaptée à cet environnement :

- diversification des relations bancaires
- financements avec recours sur Affine
- crédits mis en place opération par opération, de taille moyenne, avec sûretés réelles
- crédits amortissables, d'une durée analogue à celle prévue pour la détention de l'actif
- couverture du risque de taux

Le groupe Affine a mis en place au cours de l'année 69,0 M€ de crédits bancaires nouveaux (hors lignes de crédit et incluant 18,3 M€ pour l'acquisition du contrôle de Fideimur devenue AffiParis), a augmenté son encours de dettes de 90 M€ du fait de l'acquisition de cette dernière, a bénéficié de 20,7 M€ de financements des actifs liés aux contrats de crédit-bail repris au cours de l'année et a amorti durant l'exercice un montant de 150,0 M€, soit une variation de la dette bancaire de + 29,7 M€.

Affine dispose par ailleurs de lignes de crédit confirmées à court terme pour un montant de 36 M€, non utilisées au 31 décembre 2007, auprès des six banques.

Enfin, Affine a émis le 13 juillet 2007 un montant de 75 M€ de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (chefs de file : Deutsche Bank et Natixis), cotés à la Bourse de Luxembourg. Ces titres perpétuels ouvrent droit à une rémunération à taux variable basée sur l'Euribor, payée pour autant que la société verse à ses actionnaires un dividende excédant le dividende obligatoire résultant de ses statuts de SIIC et d'ex SICOMI. Cette émission est venue renforcer ses fonds propres consolidés et ses fonds propres complémentaires ("upper tier 2") dans le calcul du ratio de solvabilité, sans dilution pour les actionnaires d'Affine.

Banimmo a procédé en juin 2007 à une Offre Publique de Vente d'actions nouvelles au prix de 21€ par action. Cette émission, souscrite 1,4 fois, lui a procuré 56,7 M€ de ressources nouvelles pour son développement. L'action Banimmo est cotée depuis le 26 juin sur Euronext Bruxelles et le 31 décembre sur Euronext Paris. Le flottant représente 23 % du capital, détenu pour le solde entre Affine (50 %) et les dirigeants (27 %).

Banimmo dispose d'une ligne permanente de 215 M€ auprès d'un pool bancaire dirigé par Aaréal pour le financement de ses investissements ; au 31 décembre 2007, le montant des tirages sur cette ligne s'élevait à 19,9 M€. Par ailleurs, la société procède régulièrement à des émissions de papier commercial sur le marché belge, dont l'encours s'élevait au 31 décembre 2007 à 25,2 M€.

Au 31 décembre 2007, sur la base des comptes consolidés, la dette financière nette envers les établissements de crédit, incluant les dettes d'acquisition et l'endettement propre de Banimmo et AffiParis, s'établit à 571,0 M€ contre 550,9 M€ au 31 décembre 2006 ; elle représente 1,1 fois la valeur de l'actif net réévalué de remplacement contre 1,6 fois à la fin de 2006. Le rapport des frais financiers nets annualisés sur la moyenne des dettes envers les établissements de crédit s'établit à 5,5 % (4,4 % en 2006) et la durée moyenne des encours est de 6,2 années (hors Banimmo).

RESSOURCES HUMAINES

Au 31 décembre 2007, l'effectif total du groupe était de 155 personnes réparties comme suit :

- 72 employés et 83 cadres
- 60 hommes et 95 femmes
- 128 en France, 19 en Belgique, 5 en Espagne et 3 en Allemagne

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

L'accord d'intéressement signé le 25 juin 2004 par les sociétés Affine, Promaffine et Concerto Développement permet de faire bénéficier leur personnel des résultats de la société. Une somme de 217.971 € (brute) a ainsi été versée au personnel en 2007 au titre de l'intéressement aux résultats de l'exercice 2006.

La formation a porté sur deux axes : technique et linguistique. Le budget formation d'Affine représente 2,6 % de la masse salariale (supérieur au minimum légal de 0,9 %) et 30 collaborateurs en ont bénéficié en 2007.

Affine a versé à l'Association du fonds d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés (Agefiph) une somme de 6 616 € pour 2007.

Au 31 décembre 2007, les salariés du groupe Affine ne détiennent aucune participation dans le capital de leur société au titre d'un fonds commun de placement ou d'un plan d'épargne d'entreprise (article L225-102 du Code de commerce).

Le Conseil d'Administration du 10 décembre 2007, sur autorisation de l'Assemblée Générale Mixte du 9 novembre 2005 et sur proposition du Comité des Rémunérations du 10 décembre 2007, a procédé à l'attribution de 25 200 actions gratuites Affine à certains cadres et mandataires sociaux du groupe.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES INDUSTRIELS ET ENVIRONNEMENTAUX

Afin de répondre à l'évolution des demandes des clients et à celle 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 de réhabilitation sur l'environnement, tout en assurant aux occupants du bâtiment des conditions de vie saines et confortables.

Un certain nombre d'opérations répondant à cette démarche ont déjà été lancées par les différentes sociétés de développement du groupe : Promaffine (projets de Soissons et d'Ivry), Abcd (charte « chantier » destinée à réduire les nuisances), Concerto Développement (réalisations de Hem et Bourg-les-Valence). Les foncières du groupe porteront une attention particulière à l'avenir sur les qualités des actifs composant leur patrimoine à cet égard.

Au 31 décembre 2007, le seul risque de pollution connu du groupe concerne un immeuble à Anvers cédé en 2006, et pour lequel une provision de 2,4 M€ est inscrite au bilan de Banimmo.

PERSPECTIVES

Dans le contexte actuel, le groupe Affine poursuivra son développement dans le respect de ses critères de prudence et de sélectivité en matière d'investissements. Si les conditions économiques et financières le permettent, le groupe devrait pouvoir dégager, hors éléments exceptionnels, en 2008 un résultat consolidé proche de celui de 2007.