



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

Cailliau Dedouit et Associés

19, rue Clément Marot  
75008 Paris

**Affine S.A.**

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

Exercice clos le 31 décembre 2008

Affine S.A.

4, square Edouard VII – 75009 Paris

*Ce rapport contient 56 pages*

Référence : IG 092 02



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

Cailliau Dedouit et Associés

19, rue Clément Marot  
75008 Paris

## **Affine S.A.**

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

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

Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

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

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

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

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

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

## **2 Justification des appréciations**

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

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

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

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

### 3 Vérification spécifique

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

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

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 6 avril 2009

Paris, le 6 avril 2009

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

**Cailliau Dedouit et Associés**



Isabelle Goalec  
*Associée*



Rémi Savournin  
*Associé*

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

<sup>(1)</sup>Retraité

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

<sup>(1)</sup>Retaité

<b>COMPTE DE RESULTAT</b>	(en milliers d'euros)	Note	31/12/2008	31/12/2007 <sup>(1)</sup>
<b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>			<b>8 026</b>	<b>9 430</b>
Sur titres à revenu fixe disponibles à la vente			-	91
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	[9.1]		1 015	1 681
Sur prêts et créances sur la clientèle	[9.2]		283	211
Sur actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance			-	-
Sur instruments dérivés de couverture			-	-
Sur opérations de location financement	[9.3]		6 728	7 446
Sur créances dépréciées			-	-
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES</b>			<b>(40 714)</b>	<b>(35 046)</b>
Sur dettes envers les établissements de crédit	[9.4]		(39 950)	(34 352)
Sur dettes envers la clientèle	[9.5]		(760)	(640)
Sur dettes représentées par un titre			-	-
Sur dettes subordonnées			(5)	(54)
Sur opérations de location financement			-	-
Sur prêts et créances			-	-
<b>COMMISSIONS (PRODUITS)</b>			<b>-</b>	<b>-</b>
<b>COMMISSIONS (CHARGES)</b>			<b>(1 421)</b>	<b>(3 187)</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>	[9.6]		<b>(13 715)</b>	<b>2 258</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE</b>	[9.7]		<b>3 743</b>	<b>4 297</b>
<b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES</b>	[9.8]		<b>219 564</b>	<b>348 241</b>
Produits sur opérations de location financement			15 135	16 145
Produits des opérations immobilières			79 543	171 824
Produits sur immeubles de placement			120 022	154 503
Autres produits d'exploitation divers			4 864	5 768
<b>CHARGES DES AUTRES ACTIVITES</b>	[9.8]		<b>(187 953)</b>	<b>(217 051)</b>
Charges sur opérations de location financement			(14 380)	(13 397)
Charges sur opérations immobilières			(75 474)	(161 201)
Charges sur immeubles de placement			(97 190)	(42 681)
Autres charges d'exploitation diverses			(909)	228
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>			<b>(12 469)</b>	<b>108 938</b>
<b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>	[9.9]		<b>(26 411)</b>	<b>(30 263)</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	[9.10]		<b>(723)</b>	<b>(476)</b>
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>			<b>(39 603)</b>	<b>78 200</b>
<b>COÛT DU RISQUE</b>	[9.11]		<b>(1 397)</b>	<b>(1 469)</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(40 999)</b>	<b>76 730</b>
<b>QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>	[9.12]		<b>975</b>	<b>2 426</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS</b>	[9.13]		<b>46</b>	<b>12 671</b>
<b>VARIATION DE VALEURS DES GOODWILL</b>	[9.14]		<b>60</b>	<b>(1 365)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT</b>			<b>(39 918)</b>	<b>90 461</b>
<b>IMPÔT SUR LES BENEFICES</b>	[9.15]		<b>4 072</b>	<b>4 089</b>
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION</b>	[9.16]		<b>(1 406)</b>	<b>(2 943)</b>
<b>RESULTAT NET</b>			<b>(37 252)</b>	<b>91 607</b>
<b>RESULTAT NET - PART DES MINORITAIRES</b>			<b>270</b>	<b>13 448</b>
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>			<b>(37 521)</b>	<b>78 160</b>
Par action (en euros)	[9.17]		(4,72)	9,76
dont part du groupe des activités abandonnées			(0,18)	(0,55)
Par action après dilution (en euros)	[9.17]		(3,92)	8,11
dont part du groupe des activités abandonnées			(0,15)	(0,50)

<sup>(1)</sup>Retraité