



Groupe Affine

DOCUMENT DE REFERENCE



AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

En application des articles 211-1 à 211-42 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers a enregistré le présent document de référence le 28 janvier 2005 sous le numéro R.05-009.

Il ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce document de référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Cet enregistrement, effectué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée sur la situation de la Société, n'implique pas authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Affine

Société Anonyme au capital de 41 012 671.06 Euros

Siège Social : 4, square Edouard VII 75009 Paris

712 048 735 R.C.S. Paris

SOMMAIRE

1	ATTESTATIONS DES RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES	4
1.1	Noms et fonctions des personnes qui assument la responsabilité du document de référence	4
1.2	Attestation des personnes qui assument la responsabilité du document de référence	4
1.3	Noms, adresses et qualifications des contrôleurs légaux des comptes	4
1.3.1	Commissaires aux comptes titulaires	4
1.3.2	Commissaires aux comptes suppléants	4
1.4	Attestation des commissaires aux comptes	5
1.5	Politique d'information	7
2	EMISSION / ADMISSION DE VALEURS MOBILIERES	8
3	RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL	8
3.1	Renseignements concernant la société	8
3.1.1	Dénomination sociale : AFFINE	8
3.1.2	Siège social : 4, square Edouard VII - 75009 Paris	8
3.1.3	Forme juridique : société anonyme à conseil d'administration	8
3.1.4	Date de constitution : janvier 1971 (ex Immobil)	8
3.1.5	Objet social (Article 2 des statuts)	8
3.1.6	Registre du Commerce et des Sociétés : 712 048 735 RCS Paris	8
3.1.7	Numéro et dénomination du secteur d'activité (classification FTSE)	8
3.1.8	Lieu où peuvent être consultés les documents juridiques relatifs à la société : au siège social de la société, 4, square Edouard VII 75009 Paris	8
3.1.9	Exercice social : d'une durée de douze mois, il commence le 1 ^{er} janvier et s'achève le 31 décembre	8
3.1.10	Répartition statutaire des bénéficiaires (articles 9 et 36 des statuts)	8
3.1.11	Assemblées générales - Droit de vote double (article 29 des statuts)	9
3.1.12	Déclaration de franchissement de seuils : Article 9, alinéa 7 et suivant des statuts	10
3.1.13	Titres au porteur identifiables (article 7 des statuts)	10
3.1.14	Rachat par la société de ses propres actions	11
3.1.15	Capital autorisé non émis : Néant	12
3.1.16	Autres titres donnant accès au capital : Néant	12
3.1.17	Capital potentiel (options de souscription d'actions) : émission d'ORA	12
3.1.18	Evolution du capital au cours des cinq dernières années jusqu'à ce jour	12
3.2	Répartition du capital et des droits de vote	13
3.2.1	Répartition actuelle du capital et des droits de vote	13
3.2.2	Modifications intervenues dans la répartition du capital au cours des trois dernières années	14
3.3	Statistiques sur le marché de l'action	14
3.4	Dividendes	15
4	RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITE DU GROUPE	16
4.1	Présentation de la société et du groupe	16
4.1.1	Historique de la société et du groupe	16
4.1.2	Organigramme du Groupe au 14 septembre 2004	16
4.1.3	Chiffres-clés du groupe Affine *	17
4.1.4	L'adoption pour le régime SIIC	17
4.1.5	L'actif net réévalué (ANR)	17
4.2	Les secteurs d'activité du Groupe Affine	18
4.2.1	Un métier : l'immobilier d'entreprise	18
4.2.2	Patrimoine au 30 juin 2004	18
4.2.3	L'activité des filiales	18
4.2.4	Résultats consolidés par activité	20
4.3	Le Marché immobilier d'exploitation	20
4.3.1	Evolution du marché	20
4.3.2	Le positionnement du Groupe Affine	24
4.4	Investissements	24
4.5	Effectifs moyens du Groupe	25
4.6	Facteurs de risques	26
4.6.1	Risques financiers	26
4.6.2	Risques industriels et environnementaux	27
4.6.3	Risques de crédit	27
4.6.4	Risques immobiliers	27
4.6.5	Risques de règlement	27
4.6.6	Assurances	28
4.7	Situation fiscale	28

4.8	Faits exceptionnels et litiges	28
5	PATRIMOINE – SITUATION FINANCIERE - RESULTATS.....	29
5.1	Rapports des Commissaires aux Comptes : Exercice 2003	29
5.2	Comptes sociaux au 31 décembre 2003.....	34
5.3	Comptes consolidés au 31 décembre 2003.....	64
5.4	Ratios bancaires réglementaires	98
5.5	Honoraires des commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par le Groupe	98
6	GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	99
6.1	Conseil d'Administration au 31 décembre 2004.....	99
6.2	Intérêts des dirigeants dans le capital de la société.....	101
6.3	Rémunérations des mandataires sociaux d'Affine	101
6.4	Schémas d'intéressement du personnel	102
6.5	Rapport du Président sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société	102
6.6	Fonctionnement des organes de direction et de surveillance	107
7	RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EVOLUTION RECENTE ET LES PERSPECTIVES D'AVENIR	109
7.1	Evolution	109
7.2	Rapport d'activité du premier semestre 2004	109

1 ATTESTATIONS DES RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES

1.1 Noms et fonctions des personnes qui assument la responsabilité du document de référence

Madame Maryse Aulagnon
Président-Directeur Général

Monsieur Alain Chaussard
Directeur Général Délégué

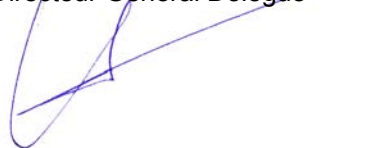
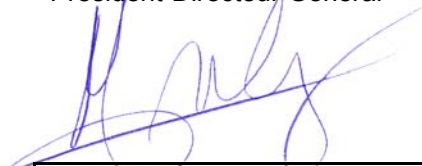
1.2 Attestation des personnes qui assument la responsabilité du document de référence

« A notre connaissance, les données du présent document de référence sont conformes à la réalité ; elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de l'émetteur ; elles ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée ».

Paris, le 26 janvier 2005

Madame Maryse Aulagnon
Président-Directeur Général

Monsieur Alain Chaussard
Directeur Général Délégué



1.3 Noms, adresses et qualifications des contrôleurs légaux des comptes

1.3.1 Commissaires aux comptes titulaires

Nom : CAILLIAU DEDOUIT et Associés

Représenté : par Jean-Jacques Dedouit

Adresse : 19, rue Clément Marot 75008 Paris

Date de premier mandat : 25 avril 1979 (société Immobilier)

Date de renouvellement : lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2009, statuant sur les comptes 2008

Nom : DELOITTE & ASSOCIES

Représenté : par Laure Silvestre-Siaz

Adresse : 185, avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly sur Seine

Date de premier mandat : 22 mai 2001

Date de renouvellement : lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2007, statuant sur les comptes de 2006

1.3.2 Commissaires aux comptes suppléants

Nom : Didier CARDON

Adresse : 19, rue Clément Marot 75008 Paris

Date de premier mandat : 25 avril 1979 (société Immobilier)

Date de renouvellement : lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2009, statuant sur les comptes 2008

Nom : S.A.R.L. B.E.A.S. (réseau DELOITTE & ASSOCIES)

Adresse : 7, Villa Houssay 92200 Neuilly sur Seine

Date de premier mandat : 22 mai 2001

Date de renouvellement : lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2007, statuant sur les comptes de 2006

1.4 Attestation des commissaires aux comptes

DELOITTE & ASSOCIES
185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIES
19, rue Clément Marot
75008 Paris

AFFINE
Société Anonyme
4, square Edouard VII
75009 Paris

AVIS **DES COMMISSAIRES AUX COMPTES** **sur le document de référence**

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société AFFINE et en application des articles 211-1 à 211-42 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, nous avons procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes historiques données dans le présent document de référence.

Ce document de référence a été établi sous la responsabilité du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué. Il nous appartient d'émettre un avis sur la sincérité des informations qu'il contient portant sur la situation financière et les comptes.

Nos diligences ont consisté, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à apprécier la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, à vérifier leur concordance avec les comptes ayant fait l'objet d'un rapport. Elles ont également consisté à lire les autres informations contenues dans le document de référence, afin d'identifier le cas échéant les incohérences significatives avec les informations portant sur la situation financière et les comptes, et de signaler les informations manifestement erronées que nous aurions relevées sur la base de notre connaissance générale de la société acquise dans le cadre de notre mission. Ce document de référence ne contenant pas de données prévisionnelles isolées résultant d'un processus d'élaboration structuré, notre lecture n'a pas eu à prendre en compte les hypothèses retenues par les dirigeants et leur traduction chiffrée.

Pour les exercices clos les 31 décembre 2003, 2002 et 2001

Les comptes annuels et les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2003, arrêtés par le conseil d'administration, ont fait l'objet d'un audit par nos soins, selon les normes professionnelles applicables en France, et ont été certifiés sans réserve.

Le rapport relatif aux comptes consolidés comporte l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le chapitre II Principes comptables et Méthodes d'évaluation et sur le chapitre V Comptes consolidés proforma au 31 décembre 2002 qui exposent l'incidence sur les comptes de :

- l'option pour le régime SIIC et la réévaluation libre de l'ensemble des immobilisations corporelles et financières au 1^{er} janvier 2003,
- l'application des dispositions transitoires 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.»

Le rapport relatif aux comptes annuels comporte l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, et conformément aux dispositions de l'article L. 232-6 du Code de commerce, nous attirons votre attention sur le chapitre II Principes comptables et

Méthodes d'évaluation et sur le chapitre V Comptes sociaux proforma au 31 décembre 2002 qui exposent l'incidence sur les comptes de :

- l'option pour le régime SIIC et la réévaluation libre de l'ensemble des immobilisations corporelles et financières au 1^{er} janvier 2003,
- l'application des dispositions transitoires 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.»

Les comptes annuels et les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2002, arrêtés par le conseil d'administration, ont fait l'objet d'un audit par nos soins, selon les normes professionnelles applicables en France, et ont été certifiés sans réserve.

Le rapport relatif aux comptes consolidés comporte l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le chapitre II Principes comptables et Méthodes d'évaluation et sur le chapitre V Comptes proforma – Tableaux de passage de l'annexe qui exposent l'incidence sur les comptes de la 1^{ère} application des méthodes préférentielles relatives aux coûts d'émission d'emprunts et aux contrats à long terme, ainsi que l'impact sur les capitaux propres de ces changements de méthode. »

Le rapport relatif aux comptes annuels comporte l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le chapitre II Principes comptables et Méthodes d'évaluation et sur le chapitre V Comptes proforma – Tableaux de passage de l'annexe qui exposent l'incidence sur les comptes de l'absorption de la société IMMOCREDIT et de la 1^{ère} application de la méthode préférentielle relative aux coûts d'émission d'emprunts, ainsi que l'impact sur les capitaux propres de ce changement de méthode. »

Les comptes annuels et les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2001, arrêtés par le conseil d'administration, ont fait l'objet d'un audit par nos soins, selon les normes professionnelles applicables en France, et ont été certifiés sans réserve.

Le rapport relatif aux comptes consolidés comporte l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « II.1 : Principes de consolidation » de l'annexe relative au changement de présentation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2001 lié à la première application du règlement 2000-04 du Comité de la Réglementation Comptable et sur la note « V. : Proforma comparatif » qui expose la méthode de réalisation des comptes proforma de l'exercice clos le 31 décembre 2000. »

Le rapport relatif aux comptes annuels comporte l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « II.1 : Principes et méthodes comptables » de l'annexe relative au changement de présentation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2001 lié à la première application du règlement 2000-03 du Comité de la Réglementation Comptable. »

Pour les comptes semestriels consolidés relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2004.

Le tableau d'activité et de résultats consolidés présenté sous la forme de comptes semestriels consolidés, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2004 au 30 juin 2004 établis par le Conseil d'Administration, ont fait l'objet d'un examen limité par nos soins, selon les normes professionnelles applicables en France. Aucune réserve, ni observation n'ont été formulées dans notre rapport.

Sur la base de ces diligences, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, présentées dans ce document de référence.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 26 janvier 2005

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

Laure SILVESTRE-SIAZ Sylvie BOURGUIGNON Rémi SAVOURNIN Jean-Jacques DEDOUIT

Information annexe :

Le présent Document de Référence inclut :

- *le rapport général et le rapport sur les comptes consolidés au 31 décembre 2003 des commissaires aux comptes comportant respectivement en pages 26 et 29 la justification des appréciations établies en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce.*
- *le rapport des commissaires aux comptes (page 101) établi en application du dernier alinéa L.225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.*

1.5 Politique d'information

Responsable de l'information financière : M. Olivier Lainé, Directeur financier.

Téléphone : 01 44 90 43 35

Mail : olivier.laine@affine.fr

Site internet : www.affine.fr

Calendrier des publications d'Affine :

Evénement	Date d'arrêté	Date de publication
Résultats annuels	31/12/2003	30/03/2004
Situation du 1 ^{er} trimestre		24/05/2004
Assemblée Générale Ordinaire		25/05/2004
Situation du 2 ^{ème} trimestre		13/09/2004
Résultats semestriels	30/06/2004	27/09/2004
Situation du 3 ^{ème} trimestre		24/11/2004

2 EMISSION / ADMISSION DE VALEURS MOBILIERES

SANS OBJET

3 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL

3.1 Renseignements concernant la société

3.1.1 Dénomination sociale : AFFINE

3.1.2 Siège social : 4, square Edouard VII - 75009 Paris

3.1.3 Forme juridique : société anonyme à conseil d'administration

3.1.4 Date de constitution : janvier 1971 (ex Immobail)

3.1.5 Objet social (Article 2 des statuts)

La société a pour objet l'acquisition, la vente, la location, pure et simple ou par voie de crédit-bail, d'immeubles, ainsi que la participation à toutes sociétés financières, immobilières, industrielles ou commerciales.

A cet effet, elle pourra procéder à :

la gestion de ces sociétés,

la réception des dépôts, sous quelque forme que ce soit, dans les limites et conditions définies pour les sociétés financières,

la réalisation de toutes opérations concernant directement ou indirectement la gestion de portefeuilles de valeurs mobilières, l'acquisition, la cession de celles-ci, ainsi que toutes opérations y étant relatives, en France et dans tous les pays, la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés ou entreprises, françaises ou étrangères, la gestion de leur portefeuille, la constitution de toutes sociétés, le placement de fonds disponibles, le financement des affaires dans lesquelles elle est intéressée, l'assistance technique et financière aux entreprises dans lesquelles la société détient une participation, toutes études ou prestations de service,

l'acquisition de biens immobiliers, leur utilisation pour ses besoins ou pour la location ainsi que la vente et la location de fonds de commerce et d'immeubles, l'expertise immobilière, la gérance d'immeubles, la construction d'édifices, la promotion immobilière, la réhabilitation, l'entretien ou le nettoyage de bâtiment et de locaux.

et, de manière générale, procéder à la réalisation de toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à son objet tel qu'il est défini ci-dessus, dans les limites fixées par la législation et la réglementation applicables aux sociétés financières.

La société peut intervenir directement ou indirectement à l'étranger dans les conditions prévues par l'article 74 de la loi n° 88.1149 du 23 décembre 1988 et par instruction d'application.

3.1.6 Registre du Commerce et des Sociétés : 712 048 735 RCS Paris

3.1.7 Numéro et dénomination du secteur d'activité (classification FTSE)

Groupe économique : 80 Sociétés financières

Secteur : 86 Immobilier

Sous-secteur : 862 Participation et promotion immobilière

3.1.8 Lieu où peuvent être consultés les documents juridiques relatifs à la société : au siège social de la société, 4, square Edouard VII 75009 Paris

3.1.9 Exercice social : d'une durée de douze mois, il commence le 1^{er} janvier et s'achève le 31 décembre

3.1.10 Répartition statutaire des bénéfices (articles 9 et 36 des statuts)

Article 9 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS, alinéa 1

Chaque action donne droit dans les bénéfices et dans l'actif social à une part proportionnelle au nombre des actions émises, et notamment au règlement de la même somme nette, pour toute répartition ou tout remboursement fait en cours de Société ou lors de la liquidation. En conséquence, toutes mesures devront être prises pour que chaque action bénéficie, comme toutes les autres, de toutes exonérations fiscales ou de toute prise en charge par la Société d'impositions auxquelles les répartitions ou remboursements susvisés pourraient donner lieu.

Article 36 – BENEFICES

Les produits nets de chaque exercice, déduction faite des frais généraux et de toutes autres charges de la Société, notamment de l'impôt sur les bénéfices éventuellement dû ainsi que tous amortissements et provisions, constituent le bénéfice (ou la perte) de l'exercice.

Sur le bénéfice de chaque exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est tout d'abord prélevé cinq pour cent (5 %) pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint une somme égale au dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de cette fraction. Il est ensuite prélevé les sommes affectées à la dotation aux réserves statutaires.

Le solde, augmenté le cas échéant des reports bénéficiaires, constitue le bénéfice distribuable de l'exercice dont l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle décide l'affectation. A ce titre, elle peut, en totalité ou partiellement l'affecter à la dotation de toutes réserves générales ou spéciales, le reporter à nouveau ou le répartir aux actionnaires.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, inscrites au bilan à un compte spécial.

En tous les cas, il sera distribué aux actionnaires, au prorata du montant nominal de leurs actions effectivement libérées six mois au moins avant la clôture de l'exercice et non amorties, un dividende global au moins égal à quatre-vingt-cinq pour cent (85 %) du bénéfice net retiré des opérations exonérées et déterminé comme en matière d'impôt sur les sociétés.

Toutefois, si le montant des sommes à distribuer était inférieur à un pour cent (1 %) du capital social, l'Assemblée Générale pourrait en décider le report à nouveau.

En outre, sur décision de l'Assemblée Générale, les actionnaires pourront choisir entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions.

Par dérogation aux termes de l'alinéa relatif à l'obligation de distribution, le montant net de toute plus-value provenant de la cession anticipée d'immeubles donnés en crédit-bail et réalisée au cours de l'exercice pourra n'être compris qu'à concurrence d'un tiers, au moins, dans le montant du bénéfice soumis à l'obligation de distribution définie ci-dessus.

Le solde en sera réintégré dans la base de calcul du bénéfice distribuable de l'exercice ou des deux exercices suivants, sous réserve que le montant cumulé des quotes-parts de la plus-value comprises dans le bénéfice distribuable de l'exercice au cours duquel elle a été réalisée et de l'exercice suivant ne soit pas inférieur aux deux tiers du montant total de ladite plus-value.

Le Conseil d'administration est autorisé à verser aux actionnaires en cours d'exercice, un ou plusieurs acomptes sur le dividende qui sera décidé par l'assemblée générale, conformément aux dispositions légales ou réglementaires en vigueur.

3.1.11 Assemblées générales - Droit de vote double (article 29 des statuts)

Article 29 – EXERCICE DU DROIT DE VOTE AUX ASSEMBLEES GENERALES

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué :

- a) à toutes actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire ;

- b) aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Le droit de vote double cessera de plein droit pour toute action convertie au porteur ou transférée en propriété. Néanmoins n'interrompt pas le délai ci-dessus fixé, ou conserve le droit acquis, tout transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible.

Le droit de vote attaché aux actions indivises, aux actions soumises à un usufruit ou encore aux actions remises en gage est exercé conformément aux stipulations de l'article 8 ci-dessus.

Les actionnaires pourront participer et voter à toute assemblée par visioconférence ou tout moyen électronique de télécommunication permettant leur identification dans les conditions légales et réglementaires, à l'exception de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes annuels.

Le vote a lieu et les suffrages sont exprimés selon la décision qui est prise à cet égard par le bureau de l'Assemblée :

- soit par mains levées ;
- soit par assis et levés ;
- soit par appel nominal.

Toutefois le scrutin secret peut être réclamé :

- soit par le Conseil d'administration ;
- soit par les actionnaires représentant au moins le quart du capital et à la condition qu'ils en aient fait la demande écrite aux auteurs de la convocation trois jours francs au moins avant la réunion de l'Assemblée

3.1.12 Déclaration de franchissement de seuils : Article 9, alinéa 7 et suivant des statuts

Article 9 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS, alinéa 7 et suivants

Toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui viendrait à posséder, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L 233-3 du code des sociétés, un nombre d'actions ou de droits de vote représentant deux (2) pour cent du capital ou des droits de vote de la société, devra notifier à la société le nombre total d'actions ou de droits de vote qu'elle possède par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au siège social dans un délai de 15 jours à compter du franchissement de ce seuil.

Cette obligation d'information s'applique dans les mêmes conditions que celles prévues à l'alinéa précédent chaque fois que la fraction du capital ou des droits de vote détenue devient inférieure au seuil prévu à l'alinéa ci-dessus.

En cas de non-respect de ces dispositions, les actions ou les certificats de droit de vote excédant le seuil donnant lieu à déclaration seront privés de droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, si cette privation est demandée par un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble ou séparément 2 % au moins du capital ou des droits de vote de la société.

3.1.13 Titres au porteur identifiables (article 7 des statuts)

Article 7 – FORME ET TRANSMISSION DES ACTIONS

1 - FORME

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

Les actions partiellement libérées ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

Les actions sont inscrites en compte individuel d'actionnaires, soit chez l'émetteur ou son mandataire pour les actions nominatives, soit chez des intermédiaires financiers pour les actions au porteur.

La société est en droit de demander, à tout moment, et à ses frais, à l'organisme chargé de la compensation des titres agréé par décret, le nom, ou s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres de la société conférant immédiatement ou à terme le

droit de vote dans ses assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux.

La conversion des actions du nominatif au porteur et réciproquement s'opère conformément à la législation en vigueur.

2 - TRANSMISSION

La propriété des actions délivrées sous la forme nominative résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires sur les registres spéciaux tenus à cet effet au siège social.

La cession de ces actions ne peut s'opérer, à l'égard des tiers et de la Société, que par une déclaration de transfert signée du cédant ou de son mandataire et mentionnée sur les registres que la Société tient à cet effet.

Si les actions ne sont pas entièrement libérées, la déclaration de transfert doit être signée, en outre par le cessionnaire.

La Société peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un Officier public ou le Maire de leur domicile, sous réserve des exceptions pouvant résulter de dispositions légales.

La transmission des actions à titre gratuit, ou en suite de décès, ne s'opère également que par un transfert mentionné sur le registre des transferts sur justification de la mutation dans les conditions légales.

Les frais de transfert sont à la charge des actionnaires.

Les actions non libérées des versements exigibles ne sont pas admises aux transferts.

Les actions d'apport sont négociables soit après immatriculation de la Société au Registre du Commerce en cas d'apport lors de la constitution de la Société, soit dès la réalisation de l'augmentation de capital en cas d'apport au cours de la vie sociale.

La transmission à titre onéreux ou gratuit des actions au porteur se fait par simple tradition.

3.1.14 Rachat par la société de ses propres actions

Procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 25 mai 2004 : Septième résolution

L'Assemblée générale :

Renouvelle l'autorisation donnée à la société, conformément à l'article L 225-209 du Code de commerce, d'intervenir en bourse sur ses propres actions en vue de réguler le marché.

Les achats et les ventes d'actions effectués en vertu de cette autorisation seront exécutés dans les limites suivantes :

* le nombre de titres pouvant être acquis ne pourra être supérieur à 0,5 % du capital de la société AFFINE soit 11 520 actions, le prix d'achat ne devra pas excéder 75 euros par action et le prix de vente ne devra pas être inférieur à 40 euros par action ;

* le nombre maximum de titres pouvant être acquis, ainsi que le prix maximum d'achat et celui minimum de vente devront être ajustés, en cas d'attribution d'actions gratuites ou de division des actions composant le capital de la société, en fonction du nombre d'actions existant avant et après ces opérations.

La présente autorisation est renouvelée pour une période de dix huit mois à compter du jour de la présente assemblée. Elle annulera pour la période non écoulée et remplacera, à compter de la date de mise en œuvre retenue par le Conseil d'administration, l'autorisation précédemment donnée par l'Assemblée générale ordinaire du 14 mai 2003.

Donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation pour passer tous ordres en bourse, conclure tous accords, effectuer toutes formalités et déclarations et, plus généralement, faire tout ce qui est nécessaire pour réaliser les opérations effectuées en application de la présente résolution.

Le Conseil d'administration informera chaque assemblée générale ordinaire des opérations réalisées en application de la présente résolution.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Le Conseil d'administration d'Affine, ayant reçu pouvoir de l'Assemblée générale aux fins de réaliser les achats et ventes d'actions en vertu de l'autorisation donnée, a, lors de sa réunion du 26 Mai 2004, postérieure à ladite assemblée, délégué tous pouvoirs à la direction générale pour passer tous ordres en Bourse, conclure tous accords, effectuer toutes formalités et déclarations et, plus généralement, faire tout ce qui est nécessaire.

Toutes les formalités prescrites par la réglementation ont été effectuées et un communiqué est paru dans les Echos du 9 juin 2004.

3.1.15 Capital autorisé non émis : Néant

3.1.16 Autres titres donnant accès au capital : Néant

3.1.17 Capital potentiel (options de souscription d'actions) : émission d'ORA

Affine a procédé en octobre 2003 à une émission d'Obligations Remboursables en Actions (ORA) sur une durée de 20 ans pour un montant de 20 M€ souscrite à plus de 98 % par Forum Partners pour le compte du fonds mondial de retraite Teachers. Les modalités détaillées sont décrites dans la note d'opération visée par la Commission des Opérations de Bourse (visa n° 03-790 du 9 septembre 2003). Les principales caractéristiques de cette émission sont les suivantes :

Emission d'ORA

- Nombre d'ORA émises 2 000
- Prix unitaire d'émission 10 000 €
- Montant brut de l'émission 20 M€
- Date de jouissance 15 octobre 2003
- Durée 20 ans
- Base de calcul du coupon dividende
- Parité initiale de remboursement 200 actions
- Amortissement normal 20 ans
- Amortissement anticipé au gré de l'émetteur
 - conversion à tout moment à compter de la fin de la cinquième année
 - remboursement en numéraire à compter du 15 octobre 2013
- Amortissement anticipé au gré du porteur
 - conversion à tout moment à compter de la fin de la dixième année

3.1.18 Evolution du capital au cours des cinq dernières années jusqu'à ce jour

En €

Dates	Opérations d'augmentation de capital	Capital Social avant	Primes d'émission ou d'apport	Nombre de titres créés	Capital social après	Nombre d'actions
01/01/1999					31 170 183	2 044 630
28/07/2000	Fusion avec Sovabail	31 170 183	22 073 310	89 354	35 000 000	2 133 984
22/05/2001	Apport de titres Concerto	37 271 653	3 979 168	138 507	37 271 653	2 272 491
22/05/2001	Incorporations de réserves « plus-values à long terme » pour 2 728 346,70 euros	37 271 653			40 000 000	2 272 491
10/09/2003	Apport des titres Imaffine à Affine détenus par Prédica et BNP Immobilier, paiement en actions Affine (*)	40 000 000	1 149 259	31 846	40 600 000	2 304 337
15/06/2004	Paiement d'une partie du dividende en actions	40 600 000	945 804,94	23 422	41 012 671,06	2 327 759

(*) valeurs de transaction retenues : 28,57 € pour le titre Imaffine et 53,69 € pour le titre Affine

3.2 Répartition du capital et des droits de vote

3.2.1 Répartition actuelle du capital et des droits de vote

A la date du présent document de référence, le montant du capital social est de 41 012 671,06 €, divisé en 2 327 759 actions ordinaires sans mention de valeur nominale, de même catégorie, entièrement libérées.

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sauf dans les cas où la forme nominative est imposée par la législation en vigueur.

Le tableau suivant donne les actionnaires connus de la société à la date du 5 juillet 2004, suivant les actions inscrites au nominatif et les déclarations de franchissement de seuil signifiées à la société.

Répartition de l'actionnariat au 5 juillet 2004
(sans changement significatif depuis cette date)

	ACTIONS		DROITS DE VOTE	
	Nombre	%	Nombre	%
Holdaffine (*)	1 398 885	60,10	2 797 770	69,28
AXA Aedificandi	137 359	5,90	274 718	6,80
Dirigeants et Administrateurs	55 469	2,38	110 937	2,75
Autres nominatifs	122 818	5,28	244 418	6,05
Autres porteurs	610 582	26,23	610 582	15,12
Teneur de marché	2 646	0,11	0	0,00
TOTAL	2 327 759	100,00	4 038 425	100,00

A la connaissance de la société, il n'existe pas d'actionnaires autres que ceux mentionnés ci-dessus détenant directement, indirectement ou de concert plus du seuil statutaire de 2 % du capital ou des droits de vote.

(*) Holdaffine est une société holding non cotée dont l'activité principale est la détention du contrôle d'Affine, elle ne détient pas de participations dans d'autres sociétés concurrentes de celle-ci. Son actionnariat au 30 juin 2004 se répartit comme suit : dirigeants d'Affine, réunissant MAB Finances, Alain Chaussard et Maryse Aulagnon (56,4 %), Fand I, groupe IRR (26,0 %), K3 Europe, fonds privé américain, (14,0 %), Interfinance Capital Investment, fonds franco-portugais, (3,0 %) et divers (0,6 %). MAB Finances, contrôlée par Maryse Aulagnon, est la compagnie financière du groupe Affine par décision de la Commission Bancaire du 2 mars 2002. Un accord entre les actionnaires d'Holdaffine précise les modalités d'application de la clause de préemption statutaire et la sortie conjointe en cas de cession par l'actionnaire majoritaire.

Pacte d'actionnaires

A la connaissance de la société, il n'existe pas de pacte d'actionnaires en vigueur. D'autre part, le seul pacte passé entre Affine et ses filiales concerne Concerto Développement. Ce pacte ne contient aucune clause particulière propre à faire perdre à Affine le contrôle de cette société.

Nantissement sur les actions de la Société : Néant

Par ailleurs, dans le cadre de sa politique de refinancement, le groupe a consenti des sûretés réelles sous forme d'hypothèques en garantie d'un montant de dettes égal au 31 décembre 2003 à 198,1 M€ ; la valeur de remplacement des actifs donnés en garantie s'élevait à cette même date à 296,2 M€.

Hypothèques	Durée d'échéance résiduelle	Montant d'actif nanti en k€ (a)	Total du poste de bilan en k€ (b)	% correspondant (a)/(b)
s/immo.incorporelle	-	0	9	0,00%
s/immo.corporelle		198 106	451 446	43,88%
dont d'exploitation	-	0	262	0,00%
dont crédit-bail	entre 5 et 10 ans	61 873	218 780	28,28%
dont location simple	entre 9 et 20 ans	136 233	232 404	58,62%
s/immo.financière	-	0	15 311	0,00%
Total		198 106	466 766	42,44%
		sur total bilan	542 260	36,53%

3.2 Modifications intervenues dans la répartition du capital au cours des trois dernières années

Les principales modifications intervenues dans la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois dernières années et jusqu'au 5 juillet 2004 sont les suivantes :

	20-mai-02		14-mai-03		29-juil-03		5-juil-04	
	capital	voix	capital	voix	capital	voix	capital	voix
Holdaffine	61,6%	73,6%	61,6%	76,2%	61,6%	70,6%	60,10%	69,28%
JER Finance	5,2%	4,5%						
AXA Aedificandi	6,0%	3,6%	6,0%	3,7%	6,0%	6,7%	5,9%	6,8%
Nexity	3,3%	4,0%						

3.3 Statistiques sur le marché de l'action

Les actions Affine sont cotées sur le Premier Marché d'Euronext Paris sous le code Euroclear France 003610.

	Cours extrêmes		Cours moyen de clôture En euros	Volume moyen quotidien (en nombre de titres)	Volume moyen quotidien (en capitaux) K€
	Plus Haut En euros	Plus Bas En euros			
Janvier 2003	39,95	36,00	39,21	3854	139,67
Février 2003	39,20	38,01	39,11	167	6,49
Mars 2003	39,75	38,00	39,01	2404	93,58
Avril 2003	47,99	39,50	42,84	869	37,50
Mai 2003	44,00	39,40	43,21	4221	163,50
Juin 2003	46,00	42,00	43,70	274	12,06
Juillet 2003	46,10	42,00	44,73	1135	49,92
Août 2003	52,40	44,50	47,75	1036	49,42
Septembre 2003	48,00	45,60	47,00	897	42,18
Octobre 2003	50,45	46,00	48,46	852	41,48
Novembre 2003	51,90	49,80	50,56	3504	176,84
Décembre 2003	51,95	40,00	49,05	880	42,24

	Cours extrêmes		Cours moyen de clôture En euros	Volume moyen quotidien (en nombre de titres)	Volume moyen quotidien (en capitaux) K€
	Plus Haut En euros	Plus Bas En euros			
Janvier 2004	54,50	46,65	51,04	2013	100,31
Février 2004	56,10	52,35	54,61	513	28,02
Mars 2004	60,60	54,60	56,45	547	30,83
Avril 2004	65,60	58,00	61,35	822	50,92
Mai 2004	65,90	59,20	61,95	600	37,18
Juin 2004	65,10	60,90	62,57	690	43,18
Juillet 2004	65,40	63,00	64,33	458	29,22
Août 2004	65,40	61,50	64,16	303	19,31
Septembre 2004	66,00	62,20	64,05	850	54,04
Octobre 2004	69,25	64,80	67,44	1040	69,99
Novembre 2004	68,50	64,45	66,80	1624	108,18
Décembre 2004	71,65	67,55	70,09	561	39,36

Source : Euronext Paris

Sur la base du cours de clôture à la date du 30 juin 2004, la capitalisation boursière de la société est de 150,8 MEuros.

3.4 Dividendes

Exercice	Net par action	Avoir fiscal	Revenu brut par action
1999	2,59	0,00	2,59
2000	4,12	0,00	4,12
2001	2,60	0,20 ou 0,06	2,80 ou 2,66
2002	3,33	0,00	3,33
2003	3,66	0,00	3,66

L'absence d'avoir fiscal pour les années 1999, 2000, 2002 et 2003 est due au fait que les résultats distribués sont issus du secteur ex-SICOMI, bénéficiant d'une exonération au titre de l'impôt sur les sociétés mais dont les distributions n'ouvrent pas droit à l'avoir fiscal.

En 2003, sur proposition du conseil d'administration, l'assemblée générale a décidé d'offrir à chaque actionnaire une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions créées avec jouissance du 1^{er} janvier 2004 ; elle a fixé le prix d'émission à 58 euros par action. A cette occasion, 23 422 actions nouvelles ont été créées.

Les dividendes se prescrivent par cinq ans à compter de leur mise en paiement.
Les dividendes non touchés sont reversés à la recette des impôts.

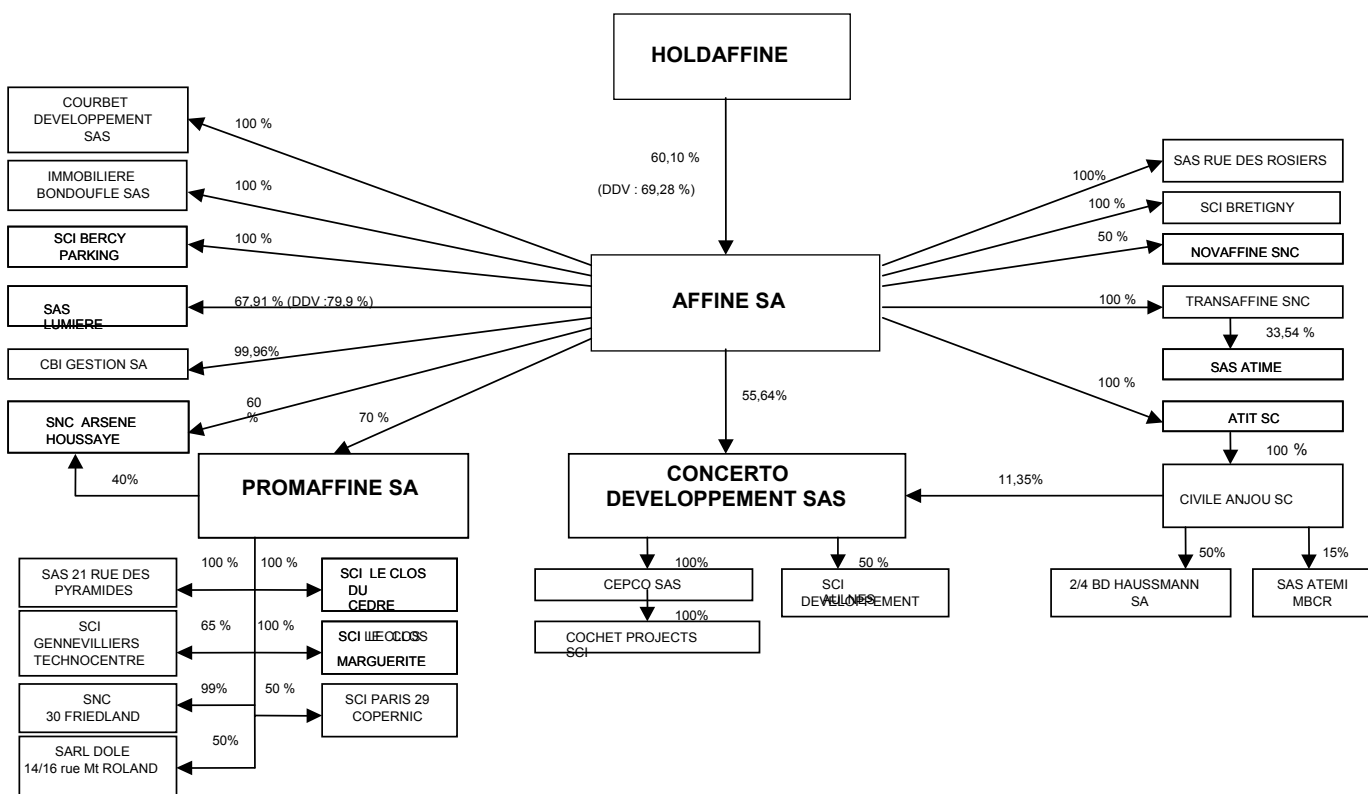
4 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITE DU GROUPE

4.1 Présentation de la société et du groupe

4.1.1 Historique de la société et du groupe

Dates - clé	Evolution du Groupe
1990	Création d'Affine avec un tour de table d'institutionnels.
1992	Acquisition de Sovabail et Somica (rebaptisée Imaffine).
1996 - 1998	Absorption d'Affine par Sovabail et reconstitution de l'actionariat.
septembre 1999	Lancement d'une OPA de Sovabail sur la Société Financière Immobilière, ex-Sicomi, cotée au premier marché de la bourse de Paris.
juillet 2000	Absorption de Sovabail par Immobilière, qui reprend le nom "Affine".
février 2001	Prise de contrôle du groupe Concerto Développement.
Septembre 2002	Absorption d'Immocredit par Affine
Septembre 2003	Notification de l'option pour le régime SIIC
Janvier 2004	Absorption d'Immobercy par Affine
Septembre 2004	Cession d'Imaffine à Altaréa

4.1.2 Organigramme du Groupe au 14 septembre 2004



NB : seules les sociétés Affine SA, Promaffine SA, Concerto Développement SAS et Cepco SAS ont une activité et du personnel ; les autres sociétés sont destinées à accueillir des actifs ou des opérations spécifiques

Affine constitue la plus importante société opérationnelle du groupe puisqu'elle est titulaire de la totalité des contrats de crédit-bail et de la propriété de la quasi totalité du patrimoine locatif (voir 4.2.4). L'activité des autres filiales opérationnelles est précisée au 4.2.3

4.1.3 Chiffres-clés du groupe Affine *

En M€	2001	2002	2003
Patrimoine			
Valeur d'expertise hors droits	199	210	239
Valeur comptable des immeubles correspondant	127	137	231
Engagements de crédit-bail			
Bruts	506	468	441
Nets	243	214	201
Produit net bancaire consolidé	25,8	24,9	22,9
Crédit-bail	21,5	18,9	13,8
Location	19,6	16,2	16,8
Opérations Immobilières	5,4	5,3	0,3
Intérêts, dividendes et divers	(20,7)	(15,5)	(8,0)
Résultat courant avant impôt	15,8	15,1	13,5
Résultat net part du groupe	10,4	11,8	10,3
Total de bilan	475,7	466,5	542,3
dont			
Crédit bail	260,3	232,0	218,8
Location	135,7	146,4	232,4
Dette financière	337,1	315,5	327,4
Fonds propres hors écart d'acquisition	81,4	89,2	165,6
Effectif	59	59	56

* comptes consolidés publiés

4.1.4 L'adoption pour le régime SIIC

Dans le courant du second semestre 2003, Affine et sa filiale Immobercy ont notifié à l'administration fiscale l'option pour le régime SIIC à effet du 1^{er} janvier 2003.

Ce nouveau régime, codifié à l'article 208C du code général des impôts, permet d'exonérer d'impôt sur les sociétés les bénéfices (y compris les plus-values de cession) résultant de l'activité de foncière ; il entraîne l'imposition immédiate des plus-values latentes au taux de 16,5 %, payable sur quatre exercices, et l'obligation de distribuer 85 % des bénéfices issus des revenus locatifs (avant la fin de l'exercice suivant) et 50 % des plus-values de cession (avant la fin du deuxième exercice suivant).

La société a choisi de réévaluer son bilan à hauteur de 73 233 k€, et l'impôt libératoire de 9 530 k€ est venu s'imputer sur cet écart de réévaluation.

L'impact sur les capitaux propres du bilan d'ouverture est donc de 63 703 k€.

4.1.5 L'actif net réévalué (ANR)

L'actif net réévalué est établi à partir des capitaux propres comptables consolidés part du groupe (hors écarts d'acquisition) auxquels sont ajoutées les plus-values latentes sur le patrimoine. Ces plus-values latentes résultent de la différence entre les valeurs de marché données par des experts immobiliers (déduction faite des droits d'enregistrement à hauteur de 6 % en valeur de liquidation) et les valeurs comptables des immeubles correspondants.

Il est indiqué que les expertises immobilières effectuées pour la détermination du patrimoine locatif et de l'ANR ont tenu compte des recommandations émises par le groupe de travail de la commission présidée par G. Barthès de Ruyter sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Du fait de l'adoption pour le régime Siic, la comparaison de l'ANR au 31 décembre 2003 avec ceux calculés pour les exercices précédents n'est plus possible.

L'ANR est calculé en valeur de liquidation et en valeur de remplacement.

(en M€)	30/06/2003 Proforma Siic	31/12/2003	30/06/2004
Fonds propres consolidés part du groupe	139,7	163,0	160,4
Valeur d'expertise hors droits d'enregistrement	215,4	238,7	283,7
Valeur nette comptable des immeubles	212,3	231,2	270,2
ANR de liquidation	142,8	170,5	174,0
Valeur de reconstitution du patrimoine	227,2	250,1	295,6
Valeur nette comptable des immeubles	212,3	231,2	270,2
ANR de remplacement	154,5	181,9	185,8

4.2 Les secteurs d'activité du Groupe Affine

4.2.1 Un métier : l'immobilier d'entreprise

Le groupe Affine propose à ses clients, de la PME au grand groupe international, les solutions les mieux adaptées à leurs besoins immobiliers.

Une offre globale

Répondre à la diversité et à la complexité des objectifs clients : une exigence à laquelle concourent les sociétés du groupe, Affine (financement en crédit-bail ou en location), Imaffine (ingénierie financière), Promaffine (développement), groupe Concerto (ingénierie logistique). Cette convergence de compétences permet au groupe d'occuper une place privilégiée dans des opérations à forte valeur ajoutée.

Une présence sur tous les secteurs de l'immobilier d'exploitation

Pour s'affirmer comme le partenaire des entreprises dans sa gestion immobilière, le groupe Affine intervient dans tous les secteurs de l'immobilier d'exploitation (bureaux, zones logistiques, surfaces commerciales), dans toutes les régions françaises et ponctuellement dans les pays voisins. Cette stratégie lui permet de conjuguer un rendement élevé, procuré par des actifs bénéficiant d'un fort positionnement sur leur marché, à une gestion maîtrisée des risques.

4.2.2 Patrimoine au 30 juin 2004

Les pourcentages sont calculés :

- * pour la location, sur la valeur de marché des immeubles
- * pour le crédit-bail, sur la valeur d'investissement d'origine

Répartition des actifs par activité

Catégories d'actifs	Location	Crédit-bail
Entrepôts	33%	30%
Bureaux	63%	23%
Hôtels	1%	15%
Cliniques	0%	9%
Surfaces commerciales	3%	23%

Répartition des actifs par zone géographique

Catégories d'actifs	Location	Crédit-bail
Paris	17%	5%
Région parisienne	50%	39%
Autres régions	33%	56%

4.2.3 L'activité des filiales

La contribution de la société mère, Affine, dans l'activité du groupe est largement prépondérante puisque son chiffre d'affaires 2003 participe à hauteur de 92 % du chiffre d'affaires consolidé et que son total de bilan au 31 décembre 2003 (501 M€) représente également 92 % du total de bilan consolidé (542 M€).

L'activité des principales filiales est décrite ci-après :

Imaffine

Imaffine est un établissement de crédit spécialisé dans l'ingénierie financière appliquée à l'immobilier, coté au Second Marché de la bourse de Paris. Au 31 décembre 2003, ses dirigeants sont les dirigeants d'Affine qui détenait 78,1 % de son capital. L'autre principal actionnaire est Clinfim (14,4 %).

Avec des fonds propres de plus de 13 M€ et l'accès aux marchés financiers, Imaffine intervient comme banque d'affaires conseil ou comme investisseur en fonds propres et dettes pour des acquisitions de portefeuilles immobiliers ou des transactions structurées, en France et à l'étranger. Imaffine bénéficie de l'expérience acquise dans le développement de nouveaux produits adaptés au marché immobilier et de nouvelles techniques de refinancement.

Elle a dégagé en 2003 un bénéfice de 1 696 K€ résultant pour l'essentiel de la plus-value de cession au groupe Accor de sa participation dans la société Bellatrix, propriétaire de deux hôtels situés Porte de la Plaine et Porte d'Orléans à Paris.

L'évolution boursière du titre Imaffine depuis le 1^{er} janvier 2003 a été la suivante :

plus haut	30,80 €
plus bas	17,52 €
31/12/2003	25,53 €
30/06/2004	26,52 €

En date du 2 septembre 2004, Affine a cédé la totalité de ses titres Imaffine à Altaréa dans le cadre d'un partenariat. L'impact de cette cession sur les comptes d'Affine se traduit par une plus-value comptable nette d'impôt de 2,8 M€.

Promaffine

Promaffine exerce deux métiers : d'une part le conseil en stratégie immobilière, en intervenant à chaque étape du projet, de la conception générale du programme (en constituant et en animant des équipes spécialisées et dédiées au projet) jusqu'à la réception du projet et la levée des dernières réserves, d'autre part la réalisation d'opérations de promotion immobilière pour compte de tiers.

Elle est détenue à hauteur de 70 % par Affine et de 30 % par son dirigeant.

Il n'existe pas de pacte ou d'engagements réciproques pouvant modifier la répartition de l'actionnariat.

Elle exerce son activité soit directement soit par des filiales spécialisées par projet. En 2003, le résultat net consolidé part du groupe de Promaffine et de ses filiales s'est élevé à 128 K€ contre 488 K€ en 2002.

Groupe Concerto

Le groupe Concerto est spécialisé dans la conception et la maîtrise d'ouvrage déléguée d'opérations d'aménagement et de construction de zones logistiques et d'entrepôts de nouvelle génération pour le compte de tiers.

Il se trouve au carrefour des métiers de l'immobilier logistique et de la finance : recherche foncière, conception de plates-formes, aménagement et promotion, construction, financement, recherche d'investisseurs et services connexes.

Le groupe Concerto a mis en place des méthodes et des outils adaptés à la problématique de chacun de ses clients et est un des rares acteurs à pouvoir apporter un service sur mesure aux grands logisticiens et distributeurs.

Affine contrôle 67 % de Concerto Développement, le solde du capital étant détenu par les dirigeants et anciens dirigeants. Ceux-ci bénéficiant d'une promesse d'achat, payable en titres Affine, et exerçable entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 décembre 2006, d'une valeur de 5 fois la moyenne des résultats nets de Concerto des 2 années écoulées et du résultat net prévisionnel de l'année en cours (Affine étant valorisée sur la base de l'ANR diminué de 10%)

Concerto Développement intervient en direct ou à travers des filiales spécialisées.

L'année 2003 a constitué pour Concerto Développement une année de transition, marquée par le lancement de plusieurs opérations importantes qui ne généreront des marges qu'à partir de 2004. Le résultat net consolidé part du groupe de Concerto Développement et de ses filiales dégage une perte de 1 390 K€ en 2003 contre un bénéfice de 526 K€ pour l'exercice précédent.

Toutes les conventions entre Affine et ses filiales sont mentionnées dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes.

4.2.4 Résultats consolidés par activité

en M€	2001	2002	2003	1 ^{er} semestre 2004
Location	19,6	16,2	16,8	11,6
Loyers	20,3	20,6	21,4	13,0
Amortissements	(6,6)	(6,3)	(6,4)	(4,2)
Charges nettes	(3,0)	(1,8)	(1,2)	(1,2)
Résultat de cessions	7,8	1,4	3,5	4,0
Provisions nettes	1,1	2,3	(0,5)	0,0
Crédit-bail	21,5	18,9	13,8	6,0
Loyers et assimilés	55,2	47,8	43,0	20,7
Amortissements et provisions	(32,3)	(29,3)	(27,7)	(13,9)
Divers	0,2	0,7	(0,5)	(0,1)
Résultat net de cessions	0,6	1,5	1,1	0,2
Variation de la réserve latente	(2,2)	(1,8)	(2,1)	(0,9)
Opérations immobilières *	6,5	5,3	0,3	5,1
Produits	23,3	40,3	20,8	24,8
Charges	(16,7)	(35,0)	(20,5)	(19,8)

* hors variation des stocks

4.3 Le Marché immobilier d'exploitation

4.3.1 Evolution du marché

Après la longue et sévère crise de la décennie 90, le marché de l'immobilier d'entreprise a enregistré à partir des années 1998-1999 un retournement favorable qui s'est poursuivi jusqu'en 2002 : hausse des loyers, augmentation sensible des mises en chantier et accélération des transactions. Cette évolution a été renforcée par la présence de plus en plus marquée d'investisseurs internationaux et par la baisse des taux d'intérêt. Tous les secteurs de l'immobilier d'entreprise en ont bénéficié :

- les bureaux, non seulement dans les quartiers parisiens traditionnels (Défense et Triangle d'Or), mais aussi la périphérie parisienne et les métropoles régionales (Lyon, plus récemment Marseille, etc) ;
- la logistique, qui a bénéficié de la situation géographique privilégiée de la France et de la mutation dans la nature des besoins des utilisateurs, chargeurs ou logisticiens.
- le commerce, en dépit des réglementations encadrant son développement.

La dégradation conjoncturelle amorcée en 2002 tend à peser sur ces évolutions favorables mais la sagesse des opérateurs dans le développement de l'offre permet d'anticiper que le ralentissement actuel de la demande et la baisse des loyers et des prix dans les localisations les plus favorisées n'aura pas d'effet dépressif significatif sur le secteur.

Analyse du marché de l'immobilier (Sources AXA Real Estate Investment Managers Septembre 2004) :

PERSPECTIVES ECONOMIQUES

- Avec une croissance trimestrielle de 0,8 % au deuxième trimestre 2004, la France affiche, avec la Belgique, la meilleure performance européenne. Cette accélération du rythme de croissance au premier semestre est principalement le fait d'une vigoureuse consommation des ménages au premier comme au second trimestre. L'investissement se redresse plus lentement du fait d'un certain attentisme des entreprises et du faible niveau d'utilisation des capacités de production. L'investissement informatique devrait néanmoins accélérer en 2004.

- L'emploi salarié est globalement stable sur un an à la fin du second semestre 2004 (+ 0,1 %) du fait de la légère reprise de l'emploi tertiaire (+ 0,4 % sur le dernier trimestre et + 1 % sur un an). Le taux de chômage au sens du BIT poursuit néanmoins son augmentation à 9,9 % à la fin du mois de juin 2004.
- Le regain d'inflation (2,6 % à la fin juillet 2004) est principalement dû à la hausse des prix de l'énergie et des produits frais. Le niveau d'inflation sous-jacente est de 1,7 %.

MARCHES IMMOBILIERS

➤ Bureaux

Demande

- L'activité dans les services a accéléré au second trimestre 2004, notamment du fait d'un recours accru à l'intérim selon la dernière enquête trimestrielle dans les services de l'INSEE. De plus les anticipations des entreprises sont positives pour le trimestre à venir, notamment pour les services aux entreprises. Enfin, les résultats d'exploitation des entreprises du secteur devraient s'améliorer en fin d'année.
- Dans ce contexte, la demande placée de surfaces de bureaux continue à se redresser en Ile de France. Après un premier trimestre particulièrement difficile (312 000 m² placés), le second trimestre a permis de retrouver un rythme de croissance plus favorable, laissant entrevoir un niveau de demande placée proche de 1,8 million de m² pour l'ensemble de l'année 2004. Les secteurs de l'Ouest (Paris Ouest, La Défense et le croissant d'or) sont les principaux bénéficiaires de recentrage de la demande vers les quartiers d'affaires établis entamée depuis 2003. L'évolution de l'offre disponible et des valeurs locatives vont continuer à favoriser à court terme la « fuite vers la qualité » des preneurs.

Offre

- La construction neuve de surfaces de bureaux en France est encore en retrait de 8 % en cumul annuel à fin juin 2004 et de 17 % en Ile de France. A Saint-Denis, l'activité est pratiquement au point mort malgré le dynamisme de la demande et de l'absorption nette. Selon le Grecam, l'offre future s'établit à tout juste un million de m², en baisse de 20 % sur six mois. Un quart de ces surfaces étant commercialisées, les disponibilités neuves seraient de 760 000 m². L'essentiel de cette offre est concentrée sur Paris (RG et Opéra) ainsi que le Sud des Hauts de Seine et La Défense.
- L'offre disponible de bureaux en région parisienne est de 3,14 millions de m² à la fin du premier semestre 2004, soit une progression de 14 % sur un an et de 2,4 % sur le dernier trimestre.
- A Paris, l'offre de bureaux disponibles progresse encore fortement dans le quartier des affaires (6 % sur le dernier trimestre) alors que les autres quartiers voient le stock disponible se stabiliser dans l'Est et reculer dans le secteur RG – Gare de Lyon ainsi que dans le Sud. En périphérie ouest, la progression est plus vive qu'à Paris sur un an (22 %) mais se stabilise au cours du dernier trimestre malgré une évolution encore sensible à La Défense.
- En première couronne, la croissance est encore vive, (35 % en un an) notamment en première périphérie Est (10 % sur le dernier trimestre). La seconde couronne voit sa part de marché continuer de réduire et le niveau absolu de vacance se stabiliser au cours du second trimestre 2004.
- En Ile de France, les taux de vacance sont généralement proches des taux moyens historiques, avec des disparités de niveau importantes qui tiennent à des dynamiques de marché différentes. Les périphéries Est et Nord sont toujours les zones les plus affectées et les niveaux de vacance n'y sont pas stabilisés. A l'Ouest, la situation tend à s'améliorer à La Défense comme en périphérie mais les niveaux de vacance sont encore proches de 10 %.
- Le taux de vacance devrait continuer à progresser en 2004 en Ile de France pour atteindre 6,9 % du parc existant à la fin de l'année.

Valeurs locatives

- Les loyers moyens sont encore en recul de 2 % en rythme annuel en juin 2004 en Ile de France. Le recul est plus marqué dans le secteur des affaires de l'Ouest (- 7 %) ainsi qu'à Paris centre ouest (- 10 %).

- En première périphérie, les évolutions sont plus erratiques mais les loyers moyens sont en voie de stabilisation après deux ans et demi de baisse continue. En deuxième couronne la baisse est encore sensible dans les villes nouvelles (- 8 % sur un an) alors que le reste de la deuxième périphérie, traditionnellement peu volatile, résiste bien.
- Les loyers « prime » continuent à s'ajuster à la baisse (- 7 % à Paris QCA) en région parisienne. En province, les valeurs faciales sont généralement stables depuis un an mais les aménagements locatifs se multiplient au bénéfice du preneur.

➤ **Commerces**

Demande

- En juin 2004, la consommation des ménages (champ commerce) est en très forte progression (+ 9,9 % en volume mensuel sur un an) tirée par le secteur des biens d'équipement du logement (+ 23 %). Après une année 2003 difficile, le secteur Textile-cuir se redresse (+ 7,3 %). Notons que la modification du calendrier des soldes explique pour partie les bonnes performances du mois de juin. En glissement annuel, la progression atteint 2,9 %, en volume contre 1,7 % en décembre dernier.
- Au total, le commerce spécialisé annonce (Procos) une croissance semestrielle de 2,2 % du chiffre d'affaires en centre ville et centres commerciaux et de 2,6 % pour les parcs d'activité. Des résultats somme toute assez bons à l'exception du textile dont les ventes ont stagné au premier semestre. Enfin l'estimation précoce des chiffres d'affaires du commerce de détail de l'INSEE s'élève à 5,3 % par rapport à juin 2003 (0,8 % pour l'alimentation et 10,3 % pour le non alimentaire).
- Malgré les bonnes performances du mois de juin, les enseignes restent prudentes et, à l'exception des grands centres commerciaux, la demande d'espaces de vente demeure en retrait, notamment pour les enseignes de mode.
- La déception concerne les rues commerçantes, mais aussi les boîtes commerciales dont le succès anglo-saxon n'a pu être répliqué en France, à l'image du recentrage de Castorama (Kingfisher) qui avait fortement concentré son développement sur ce « nouveau concept ».

Offre

- Après avoir légèrement baissé en 2002 et 2003, les mises en chantier de surfaces commerciales sont reparties à la hausse en début d'année : + 7 % pour la France entière, le niveau de production en Ile de France – qui avait lourdement chuté – étant presque stabilisé. En province, le redémarrage est particulièrement fort à Lille, Nantes ainsi qu'en Provence.
- Malgré l'incertitude liée à l'évolution de la législation sur les baux commerciaux, la fédération Procos prévoit une hausse significative des ouvertures de magasins en 2004, notamment dans les secteurs optique et décoration.
- Le taux de vacance des centres commerciaux est en légère diminution à moins de 2 %.

Valeurs locatives

- Selon Cushman & Wakefield – Healey & Baker, les valeurs locatives « prime » des rues commerçantes ont été stables à Paris comme en Province durant le premier semestre 2004.
- Les valeurs locatives moyennes sont elles en recul durant le premier semestre 2004 en France (- 14 % sur un an selon l'Argus de l'enseigne pour le loyer pur). Nous attendons une meilleure résistance des valeurs sur la fin d'année du fait de l'amélioration de la conjoncture.
- Enfin, les revenus nets des centres commerciaux à périmètre constant sont en voie de stabilisation : une progression de 5,9 % à comparer à 5,7 % à fin décembre et 6,9 % en juin 2003. La classe d'actifs devrait continuer à surperformer en 2004 du fait du potentiel de réversion qui demeure important.

➤ **Locaux industriels**

Demande

- Selon l'enquête mensuelle d'activité dans l'industrie de juillet 2004, les perspectives de production sont bien orientées depuis le printemps dernier. Néanmoins, l'emploi industriel continue à se réduire fortement (- 2,3 % au second semestre en rythme annuel). En juin 2004, l'indice de production

industrielle est en croissance de 2,3 % sur un an (en volume) notamment du fait du dynamisme des secteurs automobiles et des biens intermédiaires.

- Avec 490 000 m² de transactions durant le premier semestre 2004 (CBRE), la demande placée de grands entrepôts continue à reculer en France. Contrairement à 2003, l'année durant laquelle les marchés régionaux avaient été les plus actifs, la région parisienne concentre l'essentiel des transactions (237 000 m²) avec les zones de Lyon et Marseille. Compte tenu de l'évolution favorable du sous-jacent, la demande devrait se raffermir progressivement en 2004 et 2005.

Offre

- Les mises en chantier d'entrepôts sont en progression de 8 % en rythme annuel au niveau national du fait du redémarrage de la production dans les principales métropoles. En Ile de France, bien qu'en forte réduction depuis 2003, la production continue à chuter (- 24 %). Concernant les locaux industriels, les surfaces commencées sont respectivement en baisse de 7 % et 14 % en France et en région parisienne. Enfin les autorisations sont en forte réduction sur les deux segments de marché.
- L'offre disponible est elle aussi en sensible réduction en Ile de France (832 000 m² à fin juin contre près d'un million à fin 2003). L'offre future recensée par CBRE est d'environ 1 million de m² dont seulement 58 000 m² en blanc du fait de la prudence des promoteurs et de la tendance des chargeurs à privilégier les projets neufs.

➤ **Investissements**

Activité

- Avec plus de 5,2 milliards d'euros investis sur le marchés français de l'immobilier d'entreprise au cours du premier semestre, l'année 2004 devrait se situer en progression par rapport à 2003 (8 milliards) et approcher les 12 milliards d'euros de transactions. Les opérateurs français – notamment les foncières bénéficiant de leur nouveau statut – se sont attribués une part de marché de 56 %, redevenant majoritaires pour la première fois depuis de nombreuses années. Les bureaux représentent 85 % des montants investis tandis que les commerces plafonnent à 5 % du fait de la rareté des produits disponibles.
- 580 millions d'euros ont été engagés sur le marché des locaux industriels durant le premier semestre selon CBRE, soit une part de 10 % du marché des investissements immobiliers. Les investisseurs français sont de retour sur ce segment avec 53 % des montants investis.
- Enfin, la commercialisation des logements neufs en France entière connaît une nette reprise en ce début d'année 2004, marquée par une forte augmentation des mises en vente atteignant près de 27 000 unités au premier trimestre (+ 29,6 % sur un an).

Pricing

- La baisse des taux de rendement des bureaux se poursuit au premier semestre atteignant 5 à 7 % sur un an selon les zones. A Paris, les taux prime sont de 5,9 % et de 6 % à La Défense. En Province, ils s'échelonnent de 7,25 % à Lyon à 9,5 % à Nantes.
- Les taux de rendement de locaux commerciaux se sont tendus (25bp en général sur un an) et se situent autour de 6 % à Paris et entre 6,5 et 7 % en Province pour les principales rues commerçantes, entraînant – toutes choses égales par ailleurs – une valorisation des actifs de 3 à 7 % selon les zones. Les perspectives de gains sur loyers variables pourraient justifier le maintien de la tension sur les taux d'ici à la fin 2004.
- Les taux de rendement des entrepôts varient entre 8,4 % et 9,5 % et entre 9 % et 11 % pour les locaux d'activité selon CBRE.
- Dans un contexte de tension, la hausse des prix des logements neufs se maintient (+ 10 % en un an à Paris avec un prix moyen de 6 550 euros/m² et + 5 % en Ile de France) et devrait se poursuivre au second semestre.

➤ **Perspectives et prévisions**

- 2004 marque un tournant sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise avec le retour des investisseurs nationaux dû notamment au dynamisme des sociétés foncières. Si dans un premier temps elle se traduit par une concurrence accrue et non la fin de la domination des critères de pricing

allemands que nous annonçons dans notre dernière livraison, il s'agit néanmoins d'une excellente nouvelle.

- Le marché des bureaux devrait entamer en 2004 un retour progressif à l'équilibre avec une demande placée en progression (1,8 million de m²) et la stabilisation de l'offre disponible après trois ans de forte progression. Pour autant un impact significatif sur les valeurs locatives ne doit pas être attendu avant 18 mois avec le retour à une absorption nette positive dans les quartiers d'affaires.
- Le marché commercial devrait continuer à présenter quelques opportunités avec l'externalisation de portefeuilles de distributeurs et surtout l'extension et la rénovation de centres existants. L'effet de richesse dû aux plus-values résidentielles (réalisées ou espérées) commence certainement à jouer un rôle dans la reprise de la consommation, à l'image de ce qui s'est passé ces dernières années au Royaume-Uni ou en Espagne. A court terme il devrait contribuer à stimuler la partie variable des loyers commerciaux indexés sur le chiffre d'affaires.
- Le marché industriel montre encore d'évidents signes de faiblesse mais l'intérêt des investisseurs ne semble pas se démentir. Avec le durcissement du cadre réglementaire, la différenciation entre locaux anciens et de dernière génération tend à devenir prépondérante en terme de conditions locatives et d'investissement. Il s'agit d'une redistribution complète des cartes dans le paysage industriel et nous pensons qu'un positionnement sur le créneau des locaux de dernière génération prend aujourd'hui tout son sens.

(% annuel)	Secteur	2004	2005
Croissance des loyers (prime)	Bureaux	- 2 %	4 %
	Commerces	- 4 %	3 %
	Locaux industriels	1 %	3 %

4.3.2 Le positionnement du Groupe Affine

Même s'il lui arrive d'intervenir dans le secteur résidentiel (à raison d'une ou deux opérations par an), le groupe Affine est surtout dédié au financement et à la détention d'immobilier d'entreprise ; dans ce secteur, il occupe une place originale grâce à sa capacité de fournir à ses clients une large gamme de produits propres à satisfaire leurs besoins : crédit-bail, location, développement, montages financiers et infrastructure logistique.

Dans l'objectif d'optimiser le rendement de son portefeuille et de diversifier ses risques, Affine a choisi de répartir son activité de manière à peu près égale :

- géographiquement, entre la région parisienne et les autres régions ;
- par nature d'actifs, entre bureaux, plates-formes logistiques et surfaces commerciales ou hôtels ;

et en évitant une concentration de ses engagements sur un client ou un secteur économique.

Grâce à cette stratégie, le portefeuille d'actifs (location et crédit-bail) d'Affine présente une rentabilité élevée (entre 9 % et 9,5 %) et une grande sécurité conformes à la vocation d'investisseur à moyen terme de la société.

Acteur de taille moyenne, Affine occupe des parts de marché relativement faibles dans ses deux principales activités : crédit-bail immobilier (1 % environ) et location (20^{ème} rang des foncières cotées). Ce positionnement lui permet d'être très sélectif dans ses opérations, face à ses concurrents que sont dans le secteur du crédit-bail les autres établissements spécialisés (indépendants ou filiales de groupes bancaires) et dans le secteur locatif les sociétés foncières, en particulier cotées.

4.4 Investissements

Le Groupe Affine poursuit une stratégie de recherche de rentabilité, à la fois par l'acquisition d'actifs sûrs à rendement élevé, et par l'optimisation de la gestion de ses immeubles. L'objectif de production annuel se situe entre 30 et 50 M€, en location ou en crédit-bail.

La stratégie de développement du groupe repose également sur la croissance externe par l'acquisition de sociétés spécialisées dans l'immobilier d'entreprise ou de portefeuilles d'immeubles.

Les nouveaux investissements réalisés en 2003 concernent cinq opérations pour un montant global de 40,3 M€ :

- un immeuble de bureaux de 3 350 m² situé aux Ullis (91), loué à la société Infovista ;
- un ensemble immobilier à usage de bureaux et activités d'une superficie de 9 546 m² avec 175 parkings et 10 boxes, situé à Montigny-le-Bretonneux (78) et loué à Télédiffusion de France (TDF) ;
- un ensemble immobilier constitué de deux bâtiments à usage de bureaux de 4 230 m² et 108 parkings, situé à Chatou (78) et loué à divers locataires ;
- un immeuble de bureaux de 4 935 m² et 1 272 m² de réserves pour la mairie de Corbeil-Essonnes (91) ; une extension de 1 809 m² étant prévue en 2004 ;
- la reprise d'un contrat de crédit-bail, en tant que crédit-preneur, portant sur un immeuble de bureaux de 2 308 m², situé à Issy-les-Moulineaux (92) et loué à Sofreavia ; le crédit-bail repris à effet du 1^{er} janvier 2004 prévoit une option d'achat possible à partir de fin 2005.

D'autre part, la construction de l'immeuble de bureaux de 2 250 m² destiné au siège social de Pall France à Saint-Germain-en-Laye (78) s'est achevée pour une livraison début 2004 ; une deuxième phase est en cours pour un immeuble de 1 500 m² de bureaux ayant Bose pour locataire.

En ce qui concerne le crédit-bail, la signature de nouveaux contrats a progressé de 66 % en 2003 par rapport à 2002. Le montant de la production est passé de 9,9 M€ en 2002 à 16,5 M€ avec quatre nouveaux contrats :

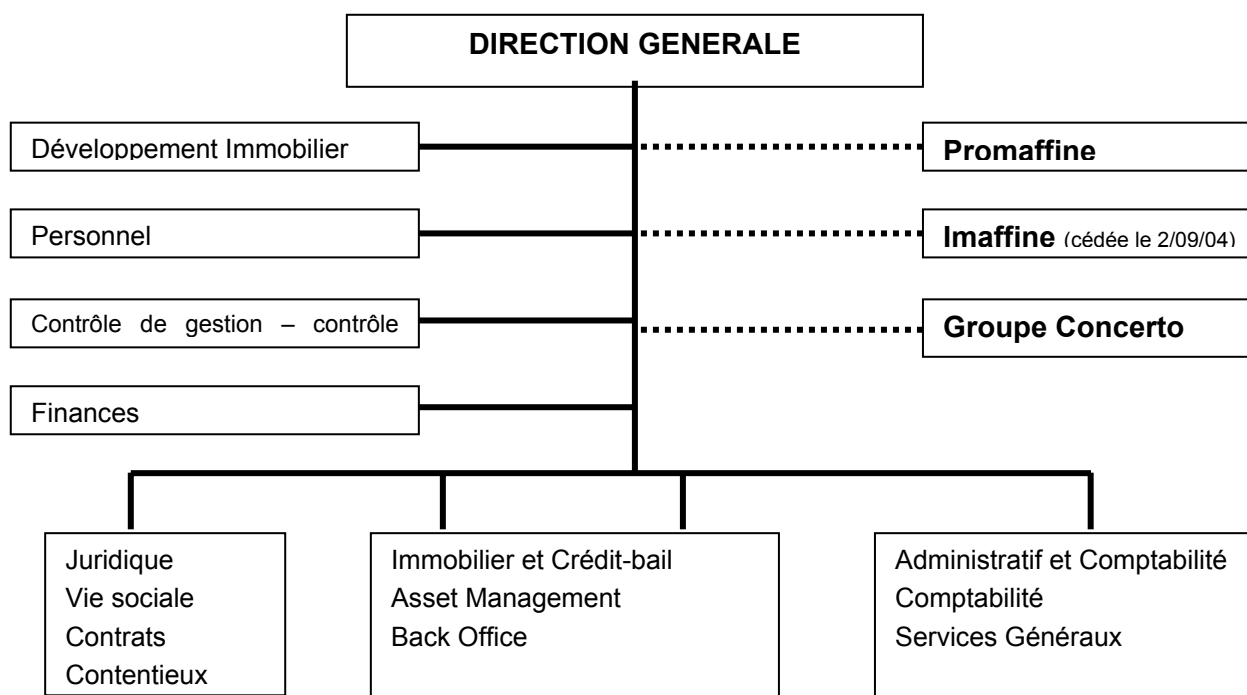
- avec la SCI Fedelli, pour la construction d'un immeuble de bureaux de 2 839 m² à Pulnoy dans la banlieue de Nancy (54) ; cet immeuble, livré en 2004, est loué à Dalkia ;
- avec la SAS Amo Invest Valence, pour la construction d'un entrepôt de 19 522 m² à Bourg-lès-Valence (26) loué à Fiter ;
- avec la SCI Socom, pour la construction d'un ensemble commercial d'une surface de 3 034 m² et 120 parkings à St-Ouen (93) ; l'ouverture est prévue pour juillet 2004 et le principal locataire est Darty ;
- avec la société Sobeca pour l'extension d'un bâtiment à usage d'ateliers, de bureaux et de stockage à Vert-St-Denis (77).

4.5 Effectifs moyens du Groupe

Effectifs moyens du Groupe par catégories de personnel (hors mandataires sociaux)

	Cadres	Non-cadres	Total
2003	34	17	51
2002	36	20	56
2001	37	19	56

Organigramme fonctionnel



4.6 Facteurs de risques

4.6.1 Risques financiers

Les activités du groupe Affine sont financées par les fonds propres de la société et par des crédits bancaires.

Au 31 décembre 2003, le groupe Affine bénéficiait de crédits bancaires à moyen ou long terme à hauteur de 304,3 M€ dont :

- 138,5 M€ à taux fixe,
- 165,8 M€ à taux variable

Les crédits à taux variable supportent un taux d'intérêt lié au taux à court terme du marché (le plus souvent l'Euribor 3 mois) et peuvent faire l'objet d'une consolidation en taux fixe si les conditions du marché s'y prêtent. Ainsi, compte tenu de la baisse des taux à moyen et long terme au cours du premier semestre 2003, Affine a consolidé une partie de sa dette à taux variable. L'encours au 31 décembre 2003 de la dette à taux variable transformée en taux fixe était de 42 M€.

D'une durée initiale variant de 5 à 20 ans, ces crédits avaient au 31 décembre 2003 une durée résiduelle moyenne de 8,4 ans.

Tous ces crédits sont remboursables à l'échéance, sauf en cas de cession de l'immeuble qu'ils ont financé, le produit de la vente excédant alors largement l'encours résiduel du prêt, qui ne représente pas plus de 75 à 80 % de la valeur de l'immeuble.

Le risque de liquidité est géré en adossant dans la mesure du possible la durée et l'amortissement du crédit à ceux de l'actif financé. De plus, le groupe dispose en permanence de plus de 16 M€ de lignes de crédit confirmées.

Une large part des crédits est assortie de garanties afin d'en diminuer le coût :

Dettes bénéficiant d'une garantie (en K€)	2003 (chiffres conso)
- Antichrèse sur immeubles	
- Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	194 995
- Hypothèques et promesse de délégations de loyers	3 111
- Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	36 166
- Cessions loi Dailly non notifiées	4 286
- Promesses de délégations de loyers	16 378
TOTAL	254 936
En % du total du bilan (consolidé)	47,0%

Les hypothèques sont prises sur le patrimoine immobilier d’Affine et les créances cédées en Dailly, mais non notifiées aux débiteurs, concernent les produits locatifs de ces immeubles.

Le risque de taux est couvert par la mise en place de caps ou de swaps pour la partie des ressources à taux variable venant financer des emplois à taux fixes. En 2003, eu égard à la baisse des taux, une partie des ressources à taux variables a été consolidée en taux fixe.

2003 (en M€)	taux fixe	taux variable
Passif financier	313	176
Actifs financiers	314	116
Position nette avant gestion	-1	60
Hors bilan	168	-168
Position nette après gestion	167	-108

La société n’est pas exposée aux risques de changes.

4.6.2 Risques industriels et environnementaux

Au regard des informations demandées par les articles 211-1 à 211-42 du règlement général de l’AMF, la société, compte tenu de ses activités, n’utilise pas, ne stocke pas et ne rejette pas dans l’air, l’eau ou le sol de produits, substances ou déchets toxiques.

En conséquence, aucune mesure destinée à limiter les atteintes à l’environnement n’est nécessaire.

D’autre part, Affine veille scrupuleusement à ce que l’utilisation des immeubles qu’elle possède en crédit-bail ou en patrimoine respecte toutes les réglementations existantes en matière d’environnement.

4.6.3 Risques de crédit

La bonne qualité du portefeuille d’Affine est issue d’une analyse rigoureuse de la situation des crédit-preneurs ou des locataires, mise à jour régulièrement, 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...

Le montant des contre garanties bancaires reçues au 30 juin 2004 est de 11,76 M€.

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.

Aucun engagement sur un groupe ne représente plus de 10 % des fonds propres consolidés.

4.6.4 Risques immobiliers

Détenteur de près de 400 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.

4.6.5 Risques de règlement

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 créance correspondante

En outre, dans le cadre d’opérations de couverture de taux d’intérêts, Affine contracte uniquement avec des établissements bancaires de premier plan.

Aucun contentieux significatif ne s’est révélé au cours de l’exercice 2003.

4.6.6 Assurances

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.

4.7 Situation fiscale

Affine bénéficie du statut fiscal des ex-SICOMI qui permet pour les contrats de crédit-bail antérieurs à 1995, d'exonérer d'impôt sur les sociétés le résultat, ce dernier devant en contrepartie être distribué à hauteur de 85 % au moins sans avoir fiscal.

L'adoption à effet du 1^{er} janvier 2003 du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC), subordonne le bénéfice de l'exonération de l'impôt sur les sociétés 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 distribuées 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.

4.8 Faits exceptionnels et litiges

La SA Prado, ex filiale de Sovabail absorbée par Affine au cours de l'exercice 2000, a fait l'objet d'une notification de redressement en 1999 à la suite d'une vérification de comptabilité par les services fiscaux. Affine, agissant pour le compte de sa filiale absorbée, rejette les conclusions de l'administration fiscale et poursuit la procédure en vue d'en obtenir le retrait ; aussi a-t-il été décidé en accord avec les Commissaires aux Comptes, de ne pas provisionner le montant réclamé à l'ex-Prado qui s'élève à 932 329 €.

En conséquence de cette vérification, une somme de 133 153 € est également réclamée à Affine et provisionnée à due concurrence depuis le 31/12/1999, bien que ce redressement reste contesté par la société.

La Commission départementale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires qui s'est réunie le 31 janvier 2001, s'est déclarée incompétente. Affine a obtenu le sursis de paiement jusqu'au dénouement de la réclamation contentieuse.

A la connaissance de la société, il n'existe pas d'autres faits exceptionnels ou litiges pouvant avoir ou ayant eu une incidence significative sur le patrimoine, la situation financière, l'activité et les résultats de la société et de ses filiales.

5 PATRIMOINE – SITUATION FINANCIERE - RESULTATS

5.1 Rapports des Commissaires aux Comptes : Exercice 2003

RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS Exercice clos le 31 décembre 2003

Mesdames, Messieurs,

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 2003, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société AFFINE, tels qu'ils sont joints au présent rapport, la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

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

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, et conformément aux dispositions de l'article L.232-6 du Code de commerce, nous attirons votre attention sur le chapitre II Principes comptables et Méthodes d'évaluation et sur le chapitre V Comptes sociaux proforma au 31 décembre 2002 qui exposent l'incidence sur les comptes de :

- l'option pour le régime des SIIC et la réévaluation libre de l'ensemble des immobilisations corporelles et financières au 1^{er} janvier 2003,
- l'application des dispositions transitoires 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.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.225-235, 1^o alinéa, du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, introduites par la loi de sécurité financière du 1^{er} août 2003 et applicables pour la première fois à cet exercice, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par la société, nous avons été conduits à examiner :

- les conséquences comptables de l'option au régime SIIC et de la réévaluation libre des immobilisations corporelles et financières telles que décrites dans la note « Option pour le régime des SIIC – Réévaluation libre de l'ensemble des immobilisations corporelles et financières au 1^{er} janvier 2003 du chapitre II de l'annexe,
- la présentation qui en a été faite afin de rétablir la comparabilité des comptes.

Nous avons, par sondage, pris connaissance de la documentation sous-tendant les valeurs retenues par la société pour cette réévaluation du patrimoine immobilier, et notamment des expertises immobilières externes.

Ces appréciations s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de l'opinion sans réserve, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

A l'exception des faits exposés ci-dessus, nous n'avons pas d'autres observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 3 mai 2004
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

Laure SILVESTRE-SIAZ Sylvie BOURGUIGNON

Rémi SAVOURNIN Jean-Jacques DEDOUIT

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Exercice clos le 31 décembre 2003

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

I. Conventions autorisées au cours de l'exercice

En application de l'article L.225-40 du Code de Commerce, nous avons été avisés des conventions 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 mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles 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 92 du décret du 23 mars 1967, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

Avec Monsieur Ariel LAHMI

En application du protocole d'accord du 1er février 2001, le conseil d'administration d'AFFINE du 20 mars 2003 a autorisé votre société à acquérir 1 750 actions de la société Concerto Développement.

Administrateur concerné : Monsieur Ariel LAHMI

Avec la société FONCIERE DC (société ayant fait l'objet d'une confusion de patrimoine avec la société Concerto Développement à effet du 2 janvier 2004)

En application d'un acte modificatif à la VEFA relative à l'entrepôt de Bourg les Valence, autorisé par le conseil d'administration d'AFFINE du 14 mai 2003, et modifiant l'échéancier des règlements, la FONCIERE DC a refacturé à votre société des frais financiers à hauteur de 57 969,04 euros.

Administrateur concerné : Monsieur Alain CHAUSSARD

Avec la société HOLDAFFINE (*)

En application des décisions du conseil d'administration d'AFFINE du 11 décembre 2003 :

- Votre société a cédé, le 29 décembre 2003, un immeuble situé à Rueil-Malmaison pour un prix de 12 millions d'euros à la société 212 Paul Doumer (anciennement Commerces Lumières) détenue à 100 % par la société Wegalaan (anciennement Baselle), elle-même détenue par HOLDAFFINE.
- Il a été confié à votre société, le 29 décembre 2003, un mandat de gestion par la société 212 Paul Doumer ainsi qu'une convention de partage des bénéfices.

Administrateurs concernés : Madame Maryse AULAGNON
HOLDAFFINE

II. Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du décret du 23 mars 1967, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

2.1 Avec la société MAB ()**

En application d'une convention d'animation de groupe et de prestations de services, renouvelée par le conseil d'administration d'AFFINE du 20 mars 2003, la société MAB finances, compagnie financière d'AFFINE, a facturé à votre société au titre de 2003 un montant de 282 030,68 euros hors taxes.

2.2 Avec la société IMAFFINE

- En application d'un mandat de maintenance du site Internet du 21 août 2000, autorisé par l'assemblée générale ordinaire du 22 mai 2001, il a été facturé à votre société un montant de 7 622,45 euros au cours de l'exercice 2003.
- En application d'un mandat d'études financières du 1er octobre 2000, approuvé par l'assemblée générale ordinaire du 22 mai 2001, il a été facturé à votre société un montant de 4 573,47 euros au titre de l'exercice 2003.
- En application d'un mandat de mise au point d'une étude comparative du 5 octobre 2000, approuvé par l'assemblée générale ordinaire du 22 mai 2001, il a été facturé à votre société un montant de 15 244,90 euros au cours de l'exercice 2003.

2.3 Avec la société IMMOBERCY (société ayant fait l'objet d'une confusion de patrimoine avec la société Affine à effet du 1^{er} janvier 2004)

En application de la convention de prêt du 13 novembre 2001, avalisée par l'Assemblée générale ordinaire d'AFFINE du 17 mai 2002, la société IMMOBERCY a accordé à votre société un prêt de 17 074 400 euros sur 10 ans. Cette convention prévoit un remboursement trimestriel à terme échu suivant un amortissement de 2 % par an et une rémunération aux taux de :

- EONIA + 0,60 % du 13 novembre au 4 décembre 2001,
- 4,92 % du 5 décembre 2001 au 12 novembre 2006,
- soit EURIBOR 3, 6, 9 ou 12 mois + 0,60 %, soit un taux fixe déterminé sur demande de l'emprunteur 5 jours ouvrés avant le début de cette troisième période et ce jusqu'à l'expiration du contrat.

Le solde de ce prêt s'élève à 16 391 424 euros au 31 décembre 2003.

Les intérêts supportés par votre société au titre de l'exercice 2003 se sont élevés à 814 867,80 euros.

2.4 Avec la société TRANSAFFINE

En application d'une convention signée le 27 septembre 2001, et autorisée le 26 septembre 2001 par le Conseil d'Administration d'AFFINE, votre société a accordé à la société TRANSAFFINE un prêt de 1 829 388,21 euros d'une durée de 3 ans et rémunéré au taux EONIA + 0,50 %.

Le solde de ce prêt s'élève à 700 880,83 euros au 31 décembre 2003.

Les intérêts supportés par votre société au titre de l'exercice 2003 se sont élevés à 47 353,45 euros.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 3 mai 2004
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIES

Laure SILVESTRE-SIAZ Sylvie BOURGUIGNON

Rémi SAVOURNIN Jean-Jacques DEDOIT

Concernant le rapport spécial la société Affine précise les points suivants sur les conventions existantes :

(*) Avec la société Holdaffine, le mandat de gestion avec la société 212 Paul Doumer prévoit une commission annuelle hors taxe égale à 3% des loyers et redevances facturés hors TVA et hors charges ; la convention prévoit le partage par moitié des éventuels bénéfices en cas de cession de l'immeuble.

(**) Avec la société MAB, le montant facturé par MAB Finances est calculé au temps passé avec un plafond de rémunération annuel, atteint pour cet exercice.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES **Exercice clos le 31 décembre 2003**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société AFFINE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2003, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le chapitre II Principes comptables et Méthodes d'évaluation et sur le chapitre V Comptes consolidés proforma au 31 décembre 2002 qui expose l'incidence sur les comptes de :

- l'option pour le régime des SIIC et la réévaluation libre de l'ensemble des immobilisations corporelles et financières au 1^{er} janvier 2003,
- l'application des dispositions transitoires 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.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.225-235, 1° alinéa, du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, introduites par la loi de sécurité financière du 1^{er} août 2003 et applicables pour la première fois à cet exercice, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par la société, nous avons été conduits à examiner :

- les conséquences comptables de l'option au régime SIIC et de la réévaluation libre des immobilisations corporelles et financières telles que décrites dans la note « Option pour le régime des SIIC – Réévaluation libre de l'ensemble des immobilisations corporelles et financières au 1^{er} janvier 2003 du chapitre II de l'annexe,
- la présentation qui en a été faite afin de rétablir la comparabilité des comptes.

Nous avons, par sondage, pris connaissance de la documentation sous-tendant les valeurs retenues par la société pour cette réévaluation du patrimoine immobilier, et notamment des expertises immobilières externes.

Ces appréciations 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 l'opinion sans réserve, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Par ailleurs, nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

A l'exception des faits exposés ci-dessus, nous n'avons pas d'autres observations à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 3 mai 2004
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

Laure SILVESTRE-SIAZ Sylvie BOURGUIGNON Rémi SAVOURNIN Jean-Jacques DEDOUIT

5.2 Comptes sociaux au 31 décembre 2003

BILAN au 31 Décembre 2003

En milliers d'Euros

ACTIF	Note	31/12/2003	31/12/2002	31/12/2001
CAISSES, BANQUES CENTRALES, CCP		6	6	6
CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDITS	(1)	9 858	15 605	25 229
Comptes ordinaires créditeurs		9 845	15 563	23 089
Comptes et prêts à terme		0	0	1 878
Créances rattachées		13	42	262
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	(2)	14 343	10 485	9 320
Autres crédits à la clientèle		9 642	1 004	1 316
Comptes ordinaires débiteurs		4 701	9 481	8 004
OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE	(3)	0	0	1 608
ACTIONS ET AUTRES TITRES A REVENU VARIABLE	(3)	13 731	0	11
PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME	(4)	31	30	16
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES	(4)	37 818	25 701	29 045
OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES	(5)	205 045	216 223	181 166
Immobilisations louées en crédit-bail		188 871	209 127	168 402
Immobilisations temporairement non louées		1 571	0	0
Immobilisations en cours		9 411	716	7 518
Provisions pour dépréciation		- 1 045	- 977	- 922
Créances rattachées		6 237	7 357	6 168
LOCATION SIMPLE	(6)	205 268	128 968	118 144
Immobilisations en location		200 553	131 292	121 150
Parts et comptes courants SCI		62	153	2 759
Immobilisations en cours		4 001	934	0
Provisions pour dépréciation		- 306	- 4 569	- 7 096
Créances rattachées		958	1 158	1 331
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(6)	1	4	2
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	(6)	206	270	336
ACTIONS PROPRES	(7)	171	0	19
AUTRES ACTIFS	(7)	9 099	7 920	13 082
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		2 762	2 727	2 727
Autres actifs		6 337	5 193	10 355
COMPTES DE REGULARISATION	(7)	5 049	5 647	2 087
TOTAL ACTIF		500 626	410 859	380 071

PASSIF	Note	31/12/2003	31/12/2002	31/12/2001
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDITS	[8]	300 857	273 678	241 576
Comptes ordinaires créditeurs		15 099	5 091	7 181
Comptes et emprunts à terme		285 758	268 587	234 395
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	[9]	21 319	21 063	22 119
Comptes ordinaires créditeurs		864	993	750
Autres sommes dûes		9	2	0
Comptes et emprunts à terme		20 446	20 068	21 369
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	[10]	0	15 784	24 768
Bons de caisse		0	0	0
Titres du Marché Interbancaire		0	0	0
Titres de Créance Négociables		0	0	0
Emprunts obligataires		0	15 784	24 768
Autres dettes représentées par un titre		0	0	0
AUTRES PASSIFS	[11]	19 376	14 608	16 448
COMPTES DE REGULARISATION	[11]	4 957	5 181	4 345
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	[12]	452	395	482
DETTES SUBORDONNEES	[13]	20 297	0	0
Obligations Remboursables en Actions (ORA)		20 297	0	0
FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX (FRBG)	[14]	0	1 040	857
CAPITAUX PROPRES HORS FRBG	[15]	133 368	79 110	69 476
CAPITAL SOUSCRIT		40 600	40 000	40 000
PRIMES D'EMISSION		5 128	3 979	3 979
RESERVES		8 024	7 484	6 984
ECARTS DE REEVALUATION		46 519	0	0
PROVISIONS REGLEMENTEES ET SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		173	204	82
REPORT A NOUVEAU		19 637	14 275	4 952
RESULTAT DE L'EXERCICE		13 287	13 168	13 479
TOTAL PASSIF		500 626	410 859	380 071

COMPTE DE RESULTAT

(en milliers d'euros)

	Note	31/12/2003	31/12/2002	31/12/2001
+ INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES		620	1 075	4 319
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les éta de crédit	[16]	344	548	3 749
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	[17]	276	465	447
Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe	[18]	0	62	123
- INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES		13 530	15 925	20 655
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les éta de crédit	[19]	11 885	13 857	14 222
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	[20]	1 179	1 143	939
Intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe	[21]	169	925	5 494
Dettes subordonnées à durée déterminée	[22]	297	0	
+ PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL	[23]	68 909	73 888	65 469
- CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL	[24]	53 066	53 196	46 046
+ PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	[25]	25 143	24 293	29 765
- CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	[26]	9 943	10 167	12 486
+ REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE		2 086	1 247	1 758
+ COMMISSIONS (PRODUITS)	[27]	0	46	47
- COMMISSIONS (CHARGES)	[28]	1 285	1 034	863
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE				
- NEGOCIATION	[29]	7	2	0
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE				
- PLACEMENT ET ASSIMILES	[30]	33	- 3	0
+ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	[31]	4 743	1 642	2 233
- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	[32]	814	684	600
PRODUIT NET BANCAIRE		22 903	21 184	22 941
- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	[33]	6 574	6 156	5 741
Frais de personnel		3 265	3 559	2 994
Autres frais administratifs		3 309	2 597	2 747
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR				
- IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	[34]	110	110	120
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		16 219	14 918	17 080
+/-				
- COÛT DU RISQUE	[35]	1 467	69	- 729
RESULTAT D'EXPLOITATION		17 686	14 987	16 351
+/-				
- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES	[36]	- 1 213	- 33	- 18
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT		16 473	14 954	16 333
+/-				
- RESULTAT EXCEPTIONNEL		- 339	225	0
- IMPÔT SUR LES BENEFICES		3 887	2 128	2 962
+/-				
- DOTATIONS/REPRISES DE FRBG		1 040	117	108
+/-				
- RESULTAT NET		13 287	13 168	13 479

HORS BILAN

(en milliers d'euros)

31/12/2003 31/12/2002 31/12/2001**ENGAGEMENTS DONNES**

	31/12/2003	31/12/2002	31/12/2001
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	1 844	5 339	44 915
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-	39 833
Engagements en faveur de la clientèle	1 844	5 339	5 082
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	27 449	26 195	23 842
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	20 599	21 026	22 014
Engagements d'ordre de la clientèle	6 850	5 169	1 828
ENGAGEMENTS RECUS			
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	36 563	16 007	14 483
Engagements reçus d'établissements de crédit	36 563	16 007	14 483
Engagements reçus de la clientèle	-	-	-
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	11 329	13 530	9 445
Engagements reçus d'établissements de crédit	11 329	13 530	9 445
Engagement reçus de la clientèle			

Annexe aux comptes sociaux**I - EVENEMENTS MARQUANTS DE LA PERIODE****Principaux événements affectant le patrimoine**

Affine a signé 4 nouveaux contrats de crédit-bail immobilier d'un montant d'engagement de 16 475 K€ dont 591 K€ impactent les engagements hors bilan, 11 275 K€ les immobilisations CBI louées et 4 609 K€ les immobilisations en cours. Celles-ci s'élèvent à 9 411 K€ au 31 décembre 2003, compte tenu du contrat signé fin 2002. Les levées d'option sur le portefeuille de crédit-bail (55 -en nombre de contrats- dont 11 anticipées) ont généré un résultat de cession de 315 K€ (reprises de provisions comprises). Deux contrats ont été résiliés au cours de l'exercice. Il s'agit de deux entrepôts situés à Aulnay-sous-Bois (93) et Bondy (93). Ces deux actifs, dont la valeur nette comptable au 31 décembre 2003 s'établit à 1 571 K€, ont été reclassés dans la catégorie des Immobilisations Temporairement Non Loués (ITNL).

Affine a réalisé cinq investissements locatifs au cours de l'exercice qui impactent les comptes pour 40 684 K€.

La construction de l'immeuble de bureaux livrable début 2004 impacte les immobilisations en cours de 3 067 K€ sur l'exercice, ce qui porte le solde de ce poste à 4 001 K€ au 31 décembre 2003.

Affine a de surcroît signé le 23 décembre 2003 la reprise d'un contrat de crédit-bail, en tant que crédit preneur ; la cession du contrat étant à effet du 1^{er} janvier 2004, elle n'impacte l'actif du bilan qu'au titre d'un acompte sur acquisition pour le montant de la soulte versée, soit 1 555 K€.

Le patrimoine locatif a fait l'objet d'arbitrages portant sur 8 immeubles, dégageant un résultat de cession de 3 512 K€.

L'adoption à effet du 1^{er} janvier 2003 du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) par la société, a entraîné une réévaluation de son bilan social à l'ouverture de l'exercice d'un montant de 60 882 K€, sur la base essentiellement des plus-values latentes sur immeubles locatifs résultant des expertises et évaluations hors droits du 31 décembre 2002. L'option aura pour effet d'exonérer d'impôt sur les sociétés l'activité locative de la société, sous condition du paiement sur quatre ans d'un impôt de sortie du régime fiscal antérieur s'élevant à 7 810 K€. L'impact sur les capitaux propres du bilan d'ouverture résulte du montant de la réévaluation des actifs, sous déduction de l'impôt de sortie, soit 53 072 K€.

Au cours de l'exercice, Affine a obtenu des refinancements à hauteur de 34 270 K€ pour ses acquisitions du secteur locatif. Affine a procédé, au cours de l'exercice, au remboursement anticipé d'un emprunt contracté en 2000 dans le cadre de refinancements d'opérations de crédit-bail pour un montant de 21 730 K€. Dans le même temps, Affine a obtenu le refinancement d'un portefeuille de crédit-bail pour un montant de 37 864 K€, ainsi qu'une ligne de refinancement globale de 25 000 K€ destinée aux nouvelles opérations de crédit-bail, sur laquelle 17 120 K€ de prêts ont été accordés, utilisés à hauteur de 4 821 K€ au 31 décembre 2003.

D'autre part, au cours du 4ème trimestre 2003, Affine a procédé pour 20 M€ à une émission d'obligations remboursables en actions sur une durée de 20 ans.

Les instruments de couverture (swaps et caps) ont généré une charge de 816 K€ contre 737 K€ l'exercice précédent. Trois nouveaux caps ont été souscrits en 2003 en couverture d'emprunts à taux variable, pour un montant global de 22 284 K€. De plus, 43 M€ de dettes à taux variable ont été transformés à taux fixe.

La fusion par absorption de la SAS Lyon Bron par Affine a été approuvée le 14 mai 2003, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier, par les actionnaires d'Affine réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

La fusion par confusion de patrimoine de la SAS Paul Doumer a été décidée par les administrateurs d'Affine réunis en Conseil le 15 octobre 2003, et a pris effet le 3 décembre 2003.

Affine a également acquis des titres complémentaires de ses filiales Imaffine, Concerto Développement, Lumière et Novaffine.

Evénements postérieurs à l'arrêté non pris en compte

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.

II - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D' EVALUATION

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, à l'exception des deux changements de méthode décrits plus loin.

Présentation des comptes

Les comptes sociaux sont établis conformément au règlement du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière n° 2000-03 du 4 juillet 2000, ainsi qu'à l'instruction n° 2003-02 du 20 mai 2003 de la Commission Bancaire, applicable au 1^{er} janvier 2003.

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

Première application du règlement CRC n° 2002-03 du 12 décembre 2002

Ce nouveau règlement 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 règles de classement en encours douteux appliquées par la société ne sont pas modifiées par ce texte : existence d'un impayé depuis six mois au moins ou situation d'une contrepartie permettant de conclure à l'existence d'un risque avéré. Les encours figurent désormais 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 crédit-bail.

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

Les règles de provisionnement de la société sont maintenues, au moins pour le moment : provisionnement à 100 % des créances douteuses, compromises ou non, sous déduction des éventuelles garanties.

La ventilation des encours de crédit-bail selon les nouveaux critères apparaît dans le détail des créances rattachées en note 5.

Constitution d'une provision pour grosses réparations – 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

Les dispositions transitoires prévues par ces règlements prévoient que les entreprises doivent, au choix, constituer des provisions pour grosses réparations ou adopter l'approche par composants pour leur dépenses de gros entretien pour les exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2003.

Dans ce contexte, Affine a constitué au 1^{er} janvier 2003 une provision pour grosses réparations couvrant les dépenses de gros entretien, reposant sur un plan pluriannuel à 5 ans des dépenses de ravalement, conformément au règlement n° 2000-06 du Comité de la Réglementation Comptable relatif aux passifs. S'agissant d'un changement de méthode comptable, cette provision n'a pas été dotée par le résultat mais constituée directement par les capitaux propres. L'impact en capitaux propres sur le bilan d'ouverture est de (240) K€.

Parallèlement, une réflexion est engagée afin que la société Affine adopte, à terme, la méthode de comptabilisation par composants pour les actifs amortissables.

Comparabilité des comptes

Afin d'améliorer la comparabilité des comptes sociaux d'un exercice sur l'autre, les comptes du 31 décembre 2002 ont été retraités sous forme d'un pro forma intégrant les effets de l'option au régime des SIIC, comme si elle s'était faite en valeur du 1^{er} janvier 2002, ainsi que les changements de méthode portant sur la constitution d'une provision pour grosses réparations sur les dépenses de gros entretien. Le pro forma intègre également l'absorption de la SAS Lyon Bron, ainsi que la fusion par confusion de patrimoine de la SAS Paul Doumer.

Un tableau de passage des comptes publiés aux comptes pro forma du 31 décembre 2002, indiquant l'impact des retraitements poste par poste, figure en partie V de l'Annexe.

Option pour le régime des SIIC – Réévaluation libre de l'ensemble des immobilisations corporelles et financières au 1^{er} janvier 2003

L'ensemble des immobilisations corporelles et financières inscrites à l'actif du bilan social d'ouverture au 1^{er} janvier 2003 a fait l'objet d'une réévaluation libre à l'occasion de l'entrée d'Affine dans le régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC).

Les immeubles sur lesquels porte un contrat de crédit-bail étant « prévendus » pour un prix fixé à l'avance, ces immeubles ne recèlent pas de plus-value latente. En conséquence, la valeur réévaluée des immobilisations louées en crédit-bail est égale à la valeur nette comptable et aucun écart de réévaluation n'est dégagé par cette opération. Les tableaux d'amortissement sont demeurés inchangés, les valeurs brutes historiques et les cumuls d'amortissement ont été maintenus au bilan afin de préserver la cohérence de l'actif brut et éviter la modification d'échéanciers considérés comme des éléments contractuels entre la société et ses clients crédit preneurs.

Un seul immeuble loué en crédit-bail faisait l'objet d'une provision pour dépréciation au moment de la réévaluation des actifs. Cette provision a été maintenue au bilan car, devenue caduque, elle a fait l'objet d'une reprise en début d'exercice 2003.

La réévaluation des immeubles locatifs s'est effectuée sur la base des expertises externes ou des valorisations internes utilisées dans le calcul de l'Actif Net Réévalué au 31 décembre 2002, pour leur montant hors droits. La valeur actuelle ainsi déterminée a été comptabilisée en valeur brute de l'immobilisation, de façon à assurer la pertinence de l'actif brut apparaissant au bilan. Le cumul des amortissements antérieurs et des provisions pour dépréciation a été ramené à zéro à cette occasion, et un nouveau tableau d'amortissement a été généré. La valeur du terrain a été obtenue par application sur la valeur actuelle, selon le type de bien, d'un pourcentage forfaitaire issu d'une grille de répartition moyenne terrains/constructions fournie par des instances représentatives de la profession. Les agencements ont été maintenus au bilan à leur valeur nette comptable et continuent de s'amortir sur leur durée de vie résiduelle. Le montant de la construction amortissable a été calculé par différence entre la valeur actuelle globale et les valeurs du terrain et des agencements. De nouveaux tableaux d'amortissement ont été générés sur la base de durées de vie harmonisées (se reporter au chapitre traitant des immobilisations en location simple). Le montant de l'écart de réévaluation de l'immobilier locatif au jour de l'option s'établit à 51 901 K€. Compte tenu des corrections de valeur apportées sur ces immeubles en fin d'année, cet écart de réévaluation est ramené à 45 926 K€.

Les provisions pour dépréciation portant sur ces immeubles et existantes au jour de la réévaluation ont été « écrasées » par celles-ci. Bien que cette opération n'ait pas engendré de reprise en comptabilité, la réintégration fiscale qui s'en est suivie représente un coût fiscal exceptionnel de 1 619 K€ sur l'exercice 2003.

Les immobilisations corporelles d'exploitation ont été réévaluées à hauteur de leur valeur nette comptable, ce qui est sans effet sur l'écart de réévaluation. La valeur brute ramenée à la valeur nette continue de s'amortir sur la durée résiduelle.

Le poste des titres de participation fait l'objet d'une réévaluation portant notamment sur les titres de la SAS Immobercy détenus par Affine. La réévaluation des titres génère un écart de réévaluation de 8 982 K€.

L'impôt de sortie du régime fiscal antérieur, calculé au taux de 16,5 % sur la base des plus-values latentes nettes des immeubles locatifs, s'établit à 7 810 K€. Il s'impute comptablement sur l'écart de réévaluation inclus dans les capitaux propres de la société.

Au 31 décembre 2003, l'écart de réévaluation net inclus dans les capitaux propres de la société se décompose donc de la manière suivante :

• Réévaluation au 1/1/2003 des immeubles locatifs	:	51 901 K€
• Impôt de sortie imputé sur l'écart de réévaluation	:	(7 810) K€
• Réévaluation au 1/1/2003 du portefeuille titres	:	8 982 K€
• Correction au 31/12/2003 de l'écart d'acquisition sur immeubles	:	(5 975) K€
• Virement à réserves libres des écarts sur immeubles cédés	:	(579) K€
TOTAL		46 519 K€

L'écart de réévaluation inscrit dans la réserve de réévaluation non distribuable sera transféré dans un poste de réserves distribuables lors de la cession effective de l'actif immobilisé qui a généré cet écart, ainsi que chaque année pour le supplément de dotation aux amortissements lié à la réévaluation.

Titres de participation

La valeur brute des titres correspond à leur coût historique à l'exception des actions de la SAS Immobercy qui a fait l'objet d'une réévaluation au 1^{er} janvier 2003 dans le cadre de l'option du régime fiscal SIIC. Les autres participations ont été réévaluées à leur valeur nette comptable.

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.

Sont classés en titres de l'activité de portefeuille, 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 du fonds de commerce de l'entreprise émettrice, ni de participer activement à sa gestion opérationnelle.

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.

Immeubles 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 1^{er} 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 prorata temporis.

Les immeubles en crédit-bail acquis depuis le 1^{er} 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 donnent lieu à la constitution d'une provision Article 64 dès lors que l'amortissement annuel financier du contrat est supérieur à l'amortissement annuel comptable. Cette provision article 64 s'élève à 69 724 K€ au 31 décembre 2003.

- *Provision Article 57 (nouveau régime Crédit Bail Immobilier)*

Les contrats, signés à compter du 1^{er} 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 4 961 K€.

- *Réserve latente*

Lorsque l'amortissement annuel comptable est supérieur à l'amortissement annuel financier, la différence vient alimenter la réserve latente qui n'est pas constatée dans les comptes sociaux. Elle s'élève en brut à 13,73 M€ au 31 décembre 2003 contre 15,48 M€ au 31 décembre 2002.

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 si les crédits preneurs sont facturés sous forme d'indemnités d'occupation et en location simple pour les autres. Les provisions article 64 ou 57 portant sur ces immeubles sont reprises à cette occasion, les provisions pour dépréciation existantes sont transférées et de nouvelles peuvent être dotées s'il y a lieu. Un nouveau plan d'amortissement est émis afin d'amortir linéairement sur la durée restant à courir la valeur nette comptable à la date du transfert. Au 31 décembre 2003, la valeur nette comptable des deux immeubles temporairement non loués s'élève à 1 571 K€.

Immeubles en location simple

- *Valeur brute*

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

- *Amortissement*

A l'occasion de la réévaluation, les durées d'amortissements des immeubles provenant des différentes entités ont fait l'objet d'une harmonisation suivant le type de construction :

. Bureaux : 35 ans linéaires prorata temporis

. Locaux d'activités et entrepôts : 25 ans linéaires prorata temporis

. Autres locaux : 20 ans linéaires prorata temporis.

Les frais d'acquisition sont amortis linéairement sur une durée maximale de 5 ans, le cas échéant prorata temporis.

Provisions en diminution de l'actif

IMMEUBLES EN CREDIT-BAIL

Les immeubles replacés en crédit-bail libre à une valeur financière inférieure à leur valeur nette comptable donnent lieu, pour la différence, à une provision pour dépréciation en diminution d'actif. Trois dossiers sont concernés pour un montant total de provisions pour dépréciation s'élevant à 791 K€. Par ailleurs, des immeubles pour lesquels les crédits preneurs sont en difficulté, font aussi l'objet de provisions pour dépréciation. C'est le cas d'un immeuble pour lequel cette provision se monte à 46 K€. L'ensemble de ces provisions pour dépréciation s'élève à 837 K€ au 31 décembre 2003. Une reprise de 139 K€ est intervenue au cours de la période concernant ces immeubles.

D'autre part, cinq contrats de crédit-bail libre font l'objet de provisions pour dépréciation pour un montant de 208 K€ afin de couvrir la moins-value comptable lors de la levée d'option à la fin du contrat.

Les immeubles temporairement non loués font l'objet d'une comparaison ligne à ligne 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. Deux immeubles sont classés dans cette catégorie au 31 décembre 2003 et font l'objet d'une provision pour dépréciation s'élevant à 688 K€.

IMMEUBLES EN LOCATION SIMPLE

L'ensemble des immeubles en location simple avait fait l'objet d'évaluations en fin d'exercice 1999 par deux cabinets d'experts internationaux différents.

Ces expertises ont été révisées par la réalisation de nouvelles expertises pour une partie des actifs au 31 décembre 2000 (46 immeubles représentant 78 % de la valeur brute du patrimoine locatif) au 31

décembre 2001 (22 immeubles représentant 47 % de la valeur brute du patrimoine locatif) et au 31 décembre 2002 (14 immeubles représentant 15 % de la valeur brute du patrimoine locatif). En 2003, 26 nouvelles expertises ont été réalisées, les immeubles concernés représentant 26 % de la valeur brute du patrimoine locatif. La valorisation des autres immeubles a fait l'objet d'une actualisation interne selon la même méthodologie que celle retenue par les expertises externes.

2 immeubles ont fait l'objet d'une nouvelle dotation aux provisions au cours de la période pour 306 K€, 14 immeubles donnant lieu à des reprises de provisions devenues sans objet suite à la réévaluation des immeubles de location simple et à l'option du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) pour un montant de 4 569 K€

L'incidence nette positive sur le résultat se résume de la manière suivante :

	Dotations	Reprises
• sur patrimoine existant à la clôture de l'exercice	306 K€	
• sur patrimoine cédé		
• sur patrimoine transféré en crédit-bail		
Total	306 K€	
Incidence nette	306 K€	

Le total de ces provisions est de 306 K€ au 31 décembre 2003.

PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES

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, la totalité des créances exigibles sur ce client est transférée au compte "*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 également 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 3 514 K€ TTC, et sont provisionnées à 100 % de leur montant hors taxes sous déduction des garanties reçues, pour 2 934 K€.

En milliers d'euros	Clientèle	Crédit-bail	Locatif	Autres actifs	Total
Provisions au 31.12.2002	1 861	5 803	1 087	2	8 753
Absorption de la Sas Lyon Bron			19		19
Dotations		1 942	363	0	2 305
Reprises	(1 549)	(3 142)	(261)	0	(4 952)
Provisions au 31.12.2003	312	4 603	1 208	2	6 125
<i>Dont indemnités de résiliation</i>		2 934			2 934

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 résultat sur la durée de vie de l'instrument à terme. Le différentiel de taux potentiel à percevoir est évalué chaque mois et comptabilisé parallèlement à l'excédent de charges sur l'élément couvert.

Au 31 décembre 2003 les caps ont représenté une charge de 435 K€.

Swaps de taux

Le différentiel d'intérêts à payer ou à recevoir est enregistré prorata temporis à la date de clôture. Le résultat net, découlant des écarts de taux échangés, est porté en charges ou produits financiers selon le solde dégagé par chacun des contrats.

Au 31 décembre 2003, les opérations de swap ont généré une charge de 381 K€.

Engagement de retraite

Le niveau de la provision pour indemnités de départ à la retraite tient compte de l'impact de la loi Fillon et est évalué de la manière suivante :

- Le calcul est effectué individuellement pour chaque salarié présent à la clôture des comptes ;
- Il s'effectue sur la base de l'indemnité légale sans charges patronales, payable en une seule fois sous la forme d'un capital versé au salarié lors de sa mise à la retraite à un âge de 65 ans ;
- Le taux d'actualisation retenu est de 4,50 %, proche du niveau des taux à 10 ans ;
- Le calcul tient compte des probabilités de départ (en fonction du taux de rotation du personnel) et de décès (en fonction de la table de mortalité), la probabilité de départ étant considérée comme nulle pour les personnels dont la durée résiduelle de vie professionnelle est de 10 ans ou moins.

Impôts

La société IMMOBAIL, devenue AFFINE après fusion avec SOVABAIL, avait abandonné son statut de Sicomi le 1^{er} 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.

L'adoption à effet du 1^{er} janvier 2003 du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC), subordonne le bénéfice de l'exonération de l'impôt sur les sociétés 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 distribuées 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.

Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux des sociétés du Groupe s'est élevé à 288 162 K€. Le montant des jetons de jetons versés aux administrateurs de la société s'est élevé à 55 000 €.

III - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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 2001, ces plus-values se sont élevées à 180 286,91 € et l'obligation de distribution de 85 % à 153 243,87 €.

Au titre de l'exercice 2002, ces plus-values se sont élevées à 71 846,67 € et l'obligation de distribution de 85 % à 61 069,67 €.

Au titre de l'exercice 2003, ces plus-values se sont élevées à 48 822,44 € et l'obligation de distribution de 85 % à 41 499,07 €.

Le suivi de ces distributions est recensé dans le tableau ci-dessous :

<i>Exercice de réalisation des plus-values et montant à distribuer</i>			<i>Année de versement du dividende correspondant</i>		
Exercice 2001	Exercice 2002	Exercice 2003	2002	2003	2004
153 243,87			51 081,29	51 081,29	51 081,29
	61 069,67			20 356,56	40 713,11
		41 499,07			41 499,07
153 243,87	61 069,67	41 499,07	51 081,29	71 437,85	133 293,47

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.

Au titre de l'exercice 2003, ces plus-values se sont élevées à 3 331 711,32 € et l'obligation de distribution de 50 % s'élève à 1 665 855,66 €. Ce montant est distribué de la manière suivante :

- Au cours de l'exercice 2004 pour un montant de 1 412 602,45 €
- Au cours de l'exercice 2005 pour un montant de 253 253,21 €

Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 39 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

- Mandataires sociaux : 2
- Cadres : 26
- Employés : 11

Contrôle fiscal

La SA Prado, ex filiale de Sovabail absorbée par Affine au cours de l'exercice 2000, a fait l'objet d'une notification de redressement en 1999 à la suite d'une vérification de comptabilité par les services fiscaux. Affine, agissant pour le compte de sa filiale absorbée, rejette les conclusions de l'administration fiscale et poursuit la procédure en vue d'en obtenir le retrait ; aussi a-t-il été décidé, en accord avec les Commissaires aux Comptes, de ne pas provisionner le montant réclamé à l'ex-Prado.

En conséquence de cette vérification, une somme de 133 153 € est également réclamée à Affine et provisionnée à due concurrence depuis le 31/12/1999, bien que ce redressement reste contesté par la société.

La Commission départementale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires qui s'est réunie le 31 janvier 2001, s'est déclarée incompétente. Affine a obtenu le sursis de paiement jusqu'au dénouement de la réclamation contentieuse.

Société consolidante

Les comptes du groupe Affine sont consolidés par intégration globale par la société MAB FINANCES.

IV – INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

A – NOTES SUR LE BILAN SOCIAL

NOTE 1 - CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDITS

Échéances des créances

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	9 858	9 858	0	0	0
Comptes	9 845	9 845			
Créances rattachées	13	13			
A terme	0	0	0	0	0
Prêts	0				
Créances rattachées	0				
Totaux	9 858	9 858	0	0	0

NOTE 2 - OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

Échéances des créances

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	9 642	79	9 219	311	33
Prêts	9 640	77	9 219	311	33
Créances rattachées	2	2			
Comptes ordinaires débiteurs	4 701	4 701	0	0	0
Prêts	4 701	4 701			
Créances rattachées	0				
Totaux	14 343	4 780	9 219	311	33

Le poste **Comptes ordinaires débiteurs** enregistre des avances de trésorerie faites à des sociétés du groupe.

NOTE 3 - OBLIGATIONS, ACTIONS, AUTRES TITRES A REVENU FIXE ET VARIABLE

Détail des titres à revenu fixe et variable

En milliers d'euros	Au 31.12.2003	Au 31.12.2002
Obligations et autres titres à revenu fixe	0	0
Titres de placement		
Créances rattachées		
Actions et autres titres à revenu variable	13 731	0
Titres de transaction		
Titres de placement	13 731	
Titres d'investissement		
Créances rattachées		
Total	13 731	0

Échéances des obligations et autres titres à revenu fixe

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
Titres du marché interbancaire	0				
Créances rattachées	0				
Totaux	0	0	0	0	0

NOTE 4 - PARTICIPATIONS, PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES, AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME

	%	Net 2003	Net 2002	Capital et réserves	Dernier résultat
PARTICIPATIONS					
Sofaris	NS	7	7	NS	NS
Cbi Gestion	99,76	24	23	45	-12
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES					
Participations consolidées					
Imaffine	78,11	8 635	6 156	11 396	1 696
Sas Immobercy	100,00	22 100	13 118	22 157	685
Sas Lumière	67,91		-	-413	-46
Clos du cèdre	1,00			-10	-23
Novaffine	49,92		-	40	-40
Sc Atit	97,96	3	4	4	112
Promaffine	69,95	105	105	118	203
Transaffine	99,99	15	15	15	355
Sci clos Marguerite	1,00		-	-77	-152
Snc Arsène Houssaye	60,00		1	-270	45
Concerto Développement	44,27	6 960	6 251	531	213
Participations non consolidées					
Sas Commerces Lumière	0,00		15		-
Total		37 849	25 732		
Dont part réévaluée		8 982			

NOTE 5 - OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

Variation des immobilisations

En milliers d'euros	En location	ITNL	En cours	Total
Valeurs brutes au 31.12.2002	461 980	0	716	462 696
Augmentations	11 275	0	8 695	19 970
Acquisitions de l'exercice	11 275		8 695	19 970
Virements de poste à poste				0
Diminutions	-43 168	0	0	-43 168
Virements de poste à poste				0
Cessions	-43 168			-43 168
Transferts	-2 817	2 817		0
Valeurs brutes au 31.12.2003	427 270	2 817	9 411	439 498

Variation des amortissements provisions

En milliers d'euros	En location	ITNL	Total
Amortissements et provisions au 31.12.2002	253 828		253 828
Dotations	27 931	710	28 641
Cessions et reprises	-41 779		-41 779
Transferts	-536	536	0
Amortissements et provisions au 31.12.2003	239 444	1 246	240 690

Détail des créances rattachées

En milliers d'euros	Au 31.12.2003	Au 31.12.2002
Créances ordinaires ttc	4 937	5 536
Créances douteuses ttc hors indemnités de résiliation	10	239
Créances douteuses compromises ttc hors indemnités de résiliation	2 379	3 666
Créances douteuses compromises ttc sur indemnités de résiliation	3 514	3 719
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation *	-9	-80
Provisions créances douteuses compromises hors I.R.*	-1 660	-2 627
Provisions créances douteuses compromises sur I.R.*	-2 934	-3 096
Total créances rattachées	6 237	7 357

* 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'expl.		Patrimoine locatif		Total
	incorporelles	corporelles	en location	en cours	
Valeurs brutes au 31.12.2002	167	1 017	185 225	934	187 343
Augmentations	9	-713	31 421	3 067	33 784
Réévaluation SIIC		-747	-7 424		-8 171
Absorption de la Société Lyon Bron			3 514		3 514
Dépréciation s/réévaluation			-5 974		-5 974
Acquisitions de l'exercice	9	34	41 305	3 067	44 415
Virements de poste à poste					0
Diminutions	0	0	-10 527	0	-10 527
Variations de périmètre					0
Virements de poste à poste					0
Cessions			-10 527		-10 527
Valeurs brutes au 31.12.2003	176	304	206 119	4 001	210 600
<i>dont part réévaluée</i>		-747	-12 639		

Variation des amortissements

En milliers d'euros	Immobilisations d'expl.		Patrimoine		Total
	incorporelles	corporelles	en location		
Amortissements au 31.12.2002	163	747	53 780		54 690
Réévaluation SIIC		-747	-54 756		-55 503
Absorption de la Société Lyon Bron			976		976
Dotations	12	98	5 555		5 665
Cessions et reprises			-51		-51
Transferts					0
Amortissements au 31.12.2003	175	98	5 504		5 777
<i>dont amortissements sur part réévaluée</i>			-747		-54 279

Détail des créances rattachées

En milliers d'euros	Au 31.12.2003	Au 31.12.2002
Créances ordinaires ttc	457	603
Créances douteuses ttc hors indemnités de résiliation	1 709	1 642
Indemnités de résiliation douteuses ttc		
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation *	-1 208	-1 087
Provisions créances douteuses sur indemnités de résiliation *		
Total créances rattachées	958	1 158

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

NOTE 7 - COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS

Détail des comptes de régularisation et actifs divers

En milliers d'euros	Au 31.12.2003	Au 31.12.2002
Autres actifs	9 099	7 920
Etat - Créances sociales et fiscales	2 531	962
Dépôts versés	1 325	1 923
Acompte sur dividende	2 762	2 727
Fonds de roulement et appels charges de copropriétés versés	198	767
Montant à recevoir sur ventes d'immeubles	19	1 419
Autres débiteurs	2 264	122
Comptes de régularisation	5 049	5 647
Clients nets (prestations de services)	29	77
Charges constatées d'avance sur CAPS	1 544	1 750
Autres charges constatées d'avance	98	749
Charges à répartir	3 378	3 071
Divers		
Total	14 148	13 567

Détail des mouvements sur actions propres

	Au 31.12.02	Acquisitions	Ventes	Moins Values	Plus Values	Var. valeur de marché	Au 31.12.03
Affine	0	650	486	0		7	171
Total	0	650	486	0	0	7	171

NOTE 8 - DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Échéances des dettes

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	15 099	15 099	0	0	0
Comptes	15 099	15 099			
Dettes rattachées	0				
A terme	285 758	9 755	28 084	138 919	109 000
Emprunts	283 800	8 231	27 650	138 919	109 000
Dettes rattachées	1 958	1 524	434		
Totaux	300 857	24 854	28 084	138 919	109 000

NOTE 9 - OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

Échéances des dettes

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	873	873	0	0	0
Comptes ordinaires	864	864			
Autres sommes dues	9	9			
Dettes rattachées	0				
Autres dettes à terme	20 446	195	258	2 132	17 861
Comptes et emprunts à terme	20 338	87	258	2 132	17 861
Dettes rattachées	108	108			
Totaux	21 319	1 068	258	2 132	17 861

Ce poste est essentiellement représenté par un emprunt de 17 074 400 € contracté en novembre 2001 auprès de notre filiale Sas Immobercy, remboursable en quarante trimestrialités, ainsi que du compte de couverture d'engagement sur les opérations de crédit-bail libre pour un montant de 3 946 648 €.

NOTE 10 - DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE

Échéances des dettes

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
TMI et TCN	0	0	0	0	0
Titres du marché interbancaire	0				
Titres de créances négociables	0				
Dettes rattachées	0				
Emprunts obligataires	0	0	0	0	0
Emprunts	0				
Dettes rattachées	0				
Totaux	0	0	0	0	0

NOTE 11 - COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS

Détail des comptes de régularisation et passifs divers

En milliers d'euros	Au 31.12.2003	Au 31.12.2002
Autres passifs	19 376	14 608
Etat (IS, TVA...)	9 315	2 659
Autres dettes fiscales et sur organismes sociaux	436	389
Personnel		2
Dépôts reçus	4 667	4 788
Fournisseurs	735	1 179
Prêts preneurs en crédit-bail	1 512	955
Soldes à décaisser sur investissements	1 242	1 491
Versements reçus sur appels en garantie	909	910
Dividendes à verser	0	0
Versement restant à effectuer sur titres	0	48
Intérêts à payer sur dépôts de garantie	1	20
Autres créditeurs divers	559	2 167
Comptes de régularisation	4 957	5 181
Intérêts à payer sur swaps	234	335
Autres charges à payer	1 129	1 484
Produits comptabilisés d'avance	2 217	2 437
Divers clients	1 377	925
Total	24 333	19 789

NOTE 12 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Détail des provisions de passif

En milliers d'euros	Solde d'ouverture	Dotation de l'exercice sur imputation de report à nouveau	Reprise de l'exercice utilisée	Dotation de l'exercice utilisée	Variation périmètre	Solde de clôture
Provision pour impôt différé sur réserve latente	0	0	0			0
Provision pour grosses réparations	0	240	38	106		308
Provision pour risque sur opération de crédit-bail libre	231		231			0
Provision pour risque fiscal	133					133
Provision pour charges de retraite *	31		20			11
Provision pour divers litiges clients	0					0
Total provisions	395	240	289	106	0	452

NOTE 13 - DETTES SUBORDONNEES

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
à durée déterminée	20 297	0	297	0	20 000
Comptes	20 000				20 000
Dettes rattachées	297		297		
à durée indéterminée	0	0	0	0	0
Comptes					
Dettes rattachées					
Totaux	20 297	0	297	0	20 000

A tout moment à compter du 15/10/2008, si la moyenne sur 40 cours de clôture de l'action est supérieure au prix d'émission par action, la société peut effectuer un remboursement par anticipation.

A compter du 15/10/2013, la société pourra rembourser tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de trente jours calendaires, à un prix assurant au souscripteur initial un taux de rendement actuariel brut de 11 %, ce prix ne pouvant être inférieur au nominal de l'ORA. A compter de la même date, un amortissement anticipé pourra également s'effectuer au gré des porteurs, à tout moment excepté du 15 novembre au 31 décembre inclus de chaque année.

NOTE 14 - FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX

Variation du F.R.B.G.

En milliers d'euros	au 01.01.2003	Fusion Immocredit	Dotation	Reprise	au 31.12.2003
AFFINE	1 041			1 041	0
Total F.R.B.G.	1 041	0	0	1 041	0

NOTE 15 - CAPITAUX PROPRES

Tableau de variation des capitaux propres hors FRBG

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserves	Résultat de l'exercice	Ecart de Réévaluation	Total
Au 31.12.2001	40 000	3 979	11 936	13 479		69 394
Part dans le résultat				13 168		13 168
Distribution de l'exercice			2	(13 479)		(13 477)
Affectation en réserves			7 571			7 571
Changement de méthode			2 250			2 250
Variations de périmètre						-
Au 31.12.2002	40 000	3 979	21 759	13 168	-	78 906
Augmentation de capital	600	1 149	(39)			1 710
Provision pour grosses réparations			(240)			(240)
Part dans le résultat				13 287		13 287
Distribution de l'exercice			2	(7 568)		(7 566)
Affectation en réserves			5 945	(5 600)		345
Ecart de réévaluation					46 519	46 519
Réserves libres sur ventes LS			579			579
Changement de méthode			(345)			(345)
Au 31.12.2003	40 600	5 128	27 661	13 287	46 519	133 195

Ventilation des Réserves

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Réserve légale	4 000	4 000
Réserves statutaires	3 444	3 484
Autres réserves	580	-
Total	8 024	7 484

Tableau de variation des écarts de réévaluation

En euros	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur pour dépréciation	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/2003
			Portant sur des immo-bilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
IMMEUBLE A LYON BRON	1 444 322				1 444 322
IMMEUBLE A ISTRES	48 284		-48 284		0
RUE ALBERT CAMUS - AGEN	105 683	-105 000			683
IMMEUBLE ST QUENTIN FALLAVIER	995 465				995 465
IMMEUBLE A NANTES LOT NO 8	96 532				96 532
IMMEUBLE A EVRY	319 021				319 021
IMMEUBLE A BUC	253 751				253 751
IMMEUBLE A NANTES LOT NO 9	111 997				111 997
IMMEUBLE ECULLY	(34 640)				-34 640
IMMEUBLE A DAGNEUX	435 348				435 348
IMMEUBLE A ARNAGE	(2 477)				-2 477
IMMEUBLE A BRETAGNE SUR ORGE	213 708				213 708
IMMEUBLE A VITROLLES	(19 096)				-19 096
IMMEUBLE A TRAPPES	1 217 735	-606 327			611 408
IMMEUBLE A ANTONY	386 178	-349 095			37 084
IMMEUBLE A AIX EN PROVENCE	502 446				502 446
IMMEUBLE A QUINCY SOUS SENART	1 045 144	-1 037 721			7 423
IMMEUBLE A LANNEMEZAN	(112)				-112
IMMEUBLE A ANGERS	98 086				98 086
IMMEUBLE A ORLEANS	(48 146)				-48 146
IMMEUBLE A ST-OUEN L'AUMONE	582 827				582 827
IMMEUBLE A BRIANCON	144 151				144 151
IMMEUBLE A VITROLLES	(20 662)				-20 662
IMMEUBLE A AIX EN PROVENCE	75 202				75 202
IMMEUBLE A SAINT OUEN	349 396				349 396
IMMEUBLE A NANTES	54 435		-54 435		0
IMMEUBLES A LE LARDIN ST LAZARE	19 688		-19 688		0
IMMEUBLE A FRONTIGNON	(5 515)				-5 515
IMMEUBLE A BIARRITZ	143 249				143 249
IMMEUBLE A MARSEILLE 16ème	169 860				169 860
IMMEUBLE A VENISSIEUX	222 422				222 422
IMMEUBLE A MALAKOFF	466 758				466 758
IMMEUBLE A ORLEANS	133 937				133 937
IMMEUBLE TOLBIAC MASSENA PARIS	2 938 713				2 938 713
IMMEUBLE A VILLENEUVE D'ASCQ	17 791				17 791
IMMEUBLE A SATOLAS-ET-BONCE	332 134				332 134
IMMEUBLE A BAILLY	428 274				428 274
IMMEUBLE SOPHIA ANTIPOLIS	290 913				290 913
SOPHIA ANTIPOLIS (MINERVE)	164 745				164 745
SOPHIA ANTIPOLIS - OREADES	(91 328)				-91 328
TOLBIAC	5 390 313				5 390 313
IMMEUBLE A AIX-EN-PROVENCE Les Milles	1 183 250				1 183 250
A reporter	20 159 781	(2 098 143)	(122 407)	-	17 939 231

Tableau de variation des écarts de réévaluation (suite)

En euros	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur pour dépréciation	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/2003
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
Report	20 159 781	(2 098 143)	(122 407)	-	17 939 231
IMMEUBLE A BELLERIVE-SUR-ALLIER	848 163				848 163
SAINT MICHEL SUR ORGE	541 535	-213 679			327 856
IMMEUBLE A AULNAY-SOUS-BOIS	160 450		-160 450		0
IMMEUBLE A CORBAS ST-PRIEST	123 350				123 350
IMMEUBLE A L'ISLE D'ABEAU	477 217				477 217
IMMEUBLE A CERGY PONTOISE	135 223				135 223
IMMEUBLE A BRIGNAIS	181 727		-181 727		0
IMMEUBLE A RUEIL Passage St-Antoine	2 703 870				2 703 870
CALUIRE	39 699		-39 699		0
VERT ST DENIS	1 380 674	-32 130			1 348 544
TRONCHET 2EME	1 356 476	-47 347			1 309 129
RUE CASTEJA	1 430 708	-1 097 656			333 053
LE RHODANIEN	622 408	-270 998			351 409
LOGELBACH	75 102		-75 102		0
PANTIN - "TOUR ESSOR"	(44 238)				-44 238
BAGNOLET	1 025 153				1 025 153
REAUMUR	2 484 817	-1 027 033			1 457 784
PALaiseAU	801 402	-475 388			326 014
LE SARI	(54 685)				-54 685
NOISY PARK	(6 359)				-6 359
NOISY PARK	(9 117)				-9 117
SCEAUX ILOT CHARAIRE	49 884	-16 925			32 960
COUDRAY MONCEAUX	86 993				86 993
SOPHIA ANTIPOLIS	1 257 136				1 257 136
SOPHIA ANTIPOLIS	73 736				73 736
IMMEUBLE A CHAMPLAN	136 976				136 976
VILLEURBANNE	148 776	-37 078			111 698
BONDY	94 477				94 477
BONSAI RENNES	57 438				57 438
BONSAI HOUSSEN	100 255				100 255
CLERMONT 2	41 051				41 051
CLERMONT 1	188 730				188 730
AVIGNON	68 764				68 764
SOPHIA ANTIPOLIS 2	126 090				126 090
SAVIGNY LE TEMPLE (DECATHLON)	2 970 582				2 970 582
VITROLLES - TRANSP. BILLON	578 275	-185 276			393 000
LOGNES	1 263 952	-321 426			942 527
ST GERMAIN LES ARPAJON	1 536 097				1 536 097
MARSEILLE GRAND ECRAN	(217 766)				-217 766
VILLEURBANNE	(323 040)				-323 040
A reporter	42 671 761	(5 823 077)	(579 386)	-	36 269 298

Tableau de variation des écarts de réévaluation (suite)

En euros	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur pour dépréciation	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/2003
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
Report	42 671 761	(5 823 077)	(579 386)	-	36 269 298
VITROLLES 1	11 229				11 229
VITROLLES 2	72 430	-72 430			0
RILLIEUX	525 934	-79 076			446 858
AVIGNON	443 105				443 105
TREMBLAY EN France	133 987				133 987
IMMEUBLE A SEVRES	232 354				232 354
Sous-total immobilisations LS	44 090 800	(5 974 583)	(579 386)	-	37 536 831
Titres Immobercy	8 981 762				8 981 762
Sous-total immobilisations financières	8 981 762	-	-	-	8 981 762
Total Ecart de réévaluation	53 072 562	(5 974 583)	(579 386)	-	46 518 593

B - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT SOCIAL

NOTE 16 - PRODUITS SUR OPERATIONS AVEC LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Ventilation des intérêts et produits assimilés avec les établissements de crédit

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	305	516
Intérêts sur comptes et prêts au jour le jour		
Intérêts sur comptes et prêts à terme		
Produits sur caps		24
Produits sur swaps		
Produits divers d'intérêts	39	8
Total	344	548

NOTE 17 - PRODUITS SUR OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

Ventilation des intérêts et produits assimilés avec la clientèle

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Intérêts sur autres crédits à la clientèle	4	2
Intérêts sur comptes d'avance et moratoires CBI	37	49
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	211	406
Produits divers d'intérêts	24	8
Total	276	465

NOTE 18 - PRODUITS SUR OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE

Ventilation des intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Certificats de dépôt		
BMTN		62
Total	-	62

NOTE 19 - CHARGES SUR OPERATIONS AVEC LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Ventilation des intérêts et charges assimilées avec les établissements de crédit

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	307	176
Intérêts sur comptes et emprunts au jour le jour		
Intérêts sur comptes et emprunts à terme	10 646	12 822
Charges sur caps	435	548
Charges sur swaps	381	213
Charges diverses d'intérêts		
Charges sur engagements de financement Ets de crédit	102	80
Charges sur engagements de garantie Ets de crédit	14	18
Total	11 885	13 857

NOTE 20 - CHARGES SUR OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

Ventilation des intérêts et charges assimilées avec la clientèle

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Intérêts sur emprunts à terme clientèle financière		
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	855	866
Intérêts sur comptes couverture d'engagement CBI	234	198
Intérêts sur autres comptes créditeurs à terme	43	22
Intérêts prêts preneurs et dépôts de garantie CBI	47	57
Autres charges diverses d'intérêts		
Total	1 179	1 143

NOTE 21 - CHARGES SUR OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Intérêts sur titres du marché interbancaire		
Intérêts sur titres de créances négociables		
Intérêts sur emprunts obligataires	169	925
Total	169	925

NOTE 22 - DETTES SUBORDONNEES A DUREE DETERMINEE

Ventilation des dettes subordonnées à durée déterminée

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Charges sur obligations remboursables en actions	297	0
Total	297	0

NOTE 23 - PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

Ventilation des produits de crédit-bail

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Loyers et assimilés	42 995	47 785
Indemnités de résiliation	1 488	213
Charges refacturées	6 319	6 675
Plus-values de cession	144	203
Reprises de provisions article 64 ou 57	19 835	18 319
Produits divers	255	429
Provisions pour dépréciation	(756)	322
Provisions pour créances douteuses	1 176	513
Provisions pour produits à recevoir	23	1
Récupération créances amorties	125	95
Créances irrécupérables	(2 695)	(667)
Total produits de crédit-bail	68 909	73 888

NOTE 24 - CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

Ventilation des charges de crédit-bail

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Dotations aux amortissements	18 153	19 042
Dotations aux provisions article 64 ou 57	9 591	10 245
Dotations aux provisions pour dépréciation		
Moins-values sur cessions de crédit-bail	18 865	17 050
Charges refacturables	6 319	6 675
Charges non refacturables	138	184
Charges diverses		
Total	53 066	53 196

NOTE 25 - PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE

Ventilation des produits sur opérations de location simple

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Loyers et assimilés	18 647	17 455
Revenu des sociétés immobilières		14
Indemnités de résiliation	351	21
Produits de refacturation	2 949	2 507
Plus-values sur cessions de location simple	3 519	1 736
Produits divers	175	222
Provisions pour dépréciation	(306)	2 526
Provisions pour créances douteuses	(102)	384
Provisions pour produits à recevoir		-
Récupération créances amorties	15	
Créances irrécupérables	(105)	(572)
Total produits du patrimoine locatif	25 143	24 293

NOTE 26 - CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE

Ventilation des charges sur opérations de location simple

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Dotations aux amortissements	5 555	5 612
Résultat déficitaire des sociétés immobilières	12	17
Charges refacturables	2 949	2 507
Charges non refacturables	1 420	1 648
Moins-values sur cessions	7	383
Total produits du patrimoine locatif	9 943	10 167

NOTE 27 - COMMISSIONS (PRODUITS)

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Commissions sur activités d'assistance et de conseil	0	46
Total commissions	0	46

NOTE 28 - COMMISSIONS (CHARGES)

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Commissions sur opérations de trésorerie	1 203	938
Commissions sur titres	11	5
Prestations de services financiers	71	91
Total commissions	1 285	1 034

NOTE 29 - GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION

Détail du solde des opérations des portefeuilles de négociation

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Solde des opérations sur titres de transaction	7	2
Gains sur titres de transaction	7	2
Pertes sur titres de transaction		
Reprises de provisions		
Dotations aux provisions		
Solde des opérations de change	-	-
Gains de change		
Pertes de change		
Total	7	2

NOTE 30 - GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT

Détail du solde des opérations des portefeuilles de placement

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Plus-values de cessions	33	
Moins-values de cessions		(3)
Reprises de provisions		
Dotations aux provisions		
Total	33	(3)

NOTE 31 - AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE

Ventilation des autres produits d'exploitation bancaire

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Charges refacturées	552	615
Reprises de provisions pour risques et charges	288	112
Transferts de charges	1 168	807
Autres produits d'exploitation bancaire divers	2 735	108
Total autres produits d'exploitation bancaire	4 743	1 642

NOTE 32 - AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE

Ventilation des autres charges d'exploitation bancaire

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Dotations aux provisions pour risques et charges	106	
Charges à étaler	699	389
Autres charges d'exploitation bancaire diverses	9	295
Total autres charges d'exploitation bancaire	814	684

NOTE 33 - CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION

Ventilation des charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Frais de personnel	3 265	3 559
Salaires et traitements	2 076	2 178
Charges sociales	1 055	1 102
Charges de retraite		
Intéressement et participation	134	279
Autres frais administratifs	3 309	2 597
Impôts et taxes	584	158
Services extérieurs	2 725	2 439
Total	6 574	6 156

NOTE 34 - DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Ventilation des dotations

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles	12	9
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles d'exploitation	98	101
Total	110	110

NOTE 35 - COUT DU RISQUE

Ventilation du coût du risque

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Reprises provisions créances sur la clientèle	1 549	6 749
Dotations provisions créances sur la clientèle		(107)
Créances irrécupérables sur la clientèle	(82)	(6 661)
Dotations provisions sur stocks		
Dotations provisions dép. assiettes en autres actifs		42
Reprises provisions clients en cptes de régularisation		46
Dotations provisions clients en cptes de régularisation		
Total coût du risque	1 467	69

NOTE 36 - GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES

Détail des gains ou pertes sur actifs immobilisés

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Solde des cessions d'actifs d'exploitation	-	1
Plus-values de cessions		3
Moins-values de cessions		(2)
Solde des opérations sur titres détenus à long terme	(1 213)	(34)
Plus-values de cessions	14	
Moins-values de cessions		
Dotations aux provisions	(1 227)	(34)
Pertes de change		
Total	(1 213)	(33)

C - ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES

Postes du bilan	Montant concernant les entreprises	
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
En milliers d'euros		
ACTIF		
Opérations avec la clientèle	4 701	
Participations et autres titres détenus à long terme	31	8
Parts dans les entreprises liées	37 818	
Location simple	63	
Comptes de régularisation - Actif	29	
PASSIF		
Dettes envers les établissements de crédits	10 771	
Opérations avec la clientèle	17 363	

D - NOTES SUR LE HORS BILAN SOCIAL

NOTE 37 - AUTRES ENGAGEMENTS NE FIGURANT PAS SUR LE HORS BILAN PUBLIABLE

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
OPERATIONS EN DEVISES		
- Opérations de change à terme		
ENGAGEMENTS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME		
- Autres opérations fermes, SWAP	15 245	35 063
- Autres opérations conditionnelles, FLOOR		
- Autres opérations conditionnelles, CAP	152 402	159 561
AUTRES ENGAGEMENTS		
Autres valeurs affectées en garantie		
- Antichrèse sur immeubles	-	-
- Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	194 995	161 030
- Hypothèques et promesse de délégations de loyers	3 111	3 295
- Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	36 166	39 529
- Cessions loi Dailly non notifiées	4 286	5 714
- Promesses de délégations de loyers	16 378	19 403

Échéances des instruments de taux d'intérêt

En milliers d'euros	Encours au 31.12.2003	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)	15 245		15 245		
Opérations conditionnelles					
Contrats de garantie de taux (caps)	152 402	4 163	5 616	111 328	31 295
Total	167 647	4 163	20 861	111 328	31 295

Échéances des contrats en devises

En milliers d'euros	Encours au 31.12.2003	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Vente à terme de devises	0				
Total	0	0	0	0	0

V – COMPTES PROFORMA – TABLEAUX DE PASSAGE

COMPTES SOCIAUX PROFORMA au 31 Décembre 2002

(en milliers d'euros)

ACTIF	31/12/2002 publié	Retraitements	31/12/2002 proforma
CAISSES, BANQUES CENTRALES, CCP	6		6
CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDITS	15 605	58	15 663
Comptes ordinaires débiteurs	15 563	58	15 621
Comptes et prêts à terme	0		0
Créances rattachées	42		42
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	10 485	-2 920	7 565
Autres crédits à la clientèle	1 004	1 742	2 746
Comptes ordinaires débiteurs	9 481	-4 662	4 819
OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE	0		0
ACTIONS ET AUTRES TITRES A REVENU VARIABLE	0		0
PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME	30		30
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES	25 701	8 616	34 317
OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES	216 223		216 223
Immobilisations louées en crédit-bail	209 127		209 127
Immobilisations temporairement non louées	0		0
Immobilisations en cours	716		716
Provisions pour dépréciation	-977		-977
Créances rattachées	7 357		7 357
LOCATION SIMPLE	128 968	48 187	177 155
Immobilisations en location	131 292	43 846	175 138
Parts et comptes courants SCI	153	0	153
Immobilisations en cours	934	0	934
Provisions pour dépréciation	-4 569	4 328	-241
Créances rattachées	1 158	13	1 171
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	4		4
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	270		270
ACTIONS PROPRES	0		0
AUTRES ACTIFS	7 920	125	8 045
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice	2 727		2 727
Autres actifs	5 193	125	5 318
COMPTES DE REGULARISATION	5 647	601	6 248
TOTAL ACTIF	410 859	54 667	465 526

PASSIF	31/12/2002 publié	Retraitements	31/12/2002 proforma
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDITS	273 678	0	273 678
Comptes ordinaires créditeurs	5 091		5 091
Comptes et emprunts à terme	268 587		268 587
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	21 063		21 063
Comptes ordinaires créditeurs	995		995
Autres sommes dûes			
Comptes et emprunts à terme	20 068		20 068
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	15 784		15 784
Bons de caisse	0		0
Titres du Marché Interbancaire	0		0
Titres de Créance Négociables	0		0
Emprunts obligataires	15 784		15 784
Autres dettes représentées par un titre	0		0
AUTRES PASSIFS	14 608	8 786	23 394
COMPTES DE REGULARISATION	5 181	244	5 425
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	395	308	703
DETTES SUBORDONNEES	0		0
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	0		0
FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX (FRBG)	1 040	1	1 041
CAPITAUX PROPRES HORS FRBG	79 110	45 328	124 438
CAPITAL SOUSCRIT	40 000		40 000
PRIMES D'EMISSION	3 979		3 979
RESERVES	7 484	1 495	8 979
ECARTS DE REEVALUATION	0	48 211	48 211
PROVISIONS REGLEMENTEES ET SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	204		204
REPORT A NOUVEAU	14 275	-240	14 035
RESULTAT DE L'EXERCICE	13 168	-4 138	9 030
TOTAL PASSIF	410 859	54 667	465 526

COMPTE DE RESULTAT

(en milliers d'euros)	31.12.2002 publié	Retraitements	31.12.2002 proforma
+ INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	1 075	199	1 274
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les étés de crédit	548	354	902
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	465	-154	311
Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe	62	-1	61
- INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	15 925	0	15 925
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les étés de crédit	13 857		13 857
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	1 143		1 143
Intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe	925		925
Dettes subordonnées à durée indéterminée	0		0
+ PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL	73 888		73 888
- CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL	53 196		53 196
+ PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	24 293	-2 414	21 879
- CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	10 167	-567	9 600
+ REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE	1 247	-1	1 246
+ COMMISSIONS (PRODUITS)	46	-46	0
- COMMISSIONS (CHARGES)	1 034	1	1 035
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION	2	0	2
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASSIMILES	-3	0	-3
+ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	1 642	-16	1 626
- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	684	106	790
PRODUIT NET BANCAIRE	21 184	-1 818	19 366
- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	6 156	1 243	7 399
Frais de personnel	3 559		3 559
Autres frais administratifs	2 597	1 243	3 840
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	110		110
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	14 918	-3 061	11 857
+/- COÛT DU RISQUE	69	-1	68
RESULTAT D'EXPLOITATION	14 987	-3 062	11 925
+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES	-33		-33
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT	14 954	-3 062	11 892
+/- RESULTAT EXCEPTIONNEL	225	33	258
- IMPÔT SUR LES BENEFICES	2 128	1 109	3 237
+/- DOTATIONS/REPRISES DE FRBG	117		117
+/- RESULTAT NET	13 168	-4 138	9 030

VI - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

En milliers d'euros

	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part de capital détenue	Valeur nette comptable des titres détenus	Prêts et avances consentis par société et non remboursés	Montant des cautions et avals fournis par la société	PNB ou chiffre d'affaires ht du dernier exercice	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la sté au cours du dernier exercice	Observations : Provisions sur créances
				Brute	Nette					

A - Renseignements détaillés concernant les filiales et participations

1 - Filiales (+ de 50 % du capital détenu par la société)

Imaffine	5 900	5 496	78,1084%	8 635	8 635		534	920	1 696	585
			100,0000%							
Immobercy sas	13 120	9 037	%	22 100	22 100		20 489	2 705	685	236
Lumière sas	50	-463	67,9062%	0	0	606		0	-46	
Atit sc	4		97,9592%	4	4	1 652		0	111	34
Promaffine	150	-32	69,9462%	105	105	1 064		830	203	
Transaffine	15		99,9900%	15	15	701		16	355	574
Arsène Houssaye	2	-271	60,0000%	1				0	45	
CBI Gestion	39	6	99,7600%	24	24	0	110	0	-12	22

2 - Participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)

Novaffine	2 451	-2 412	49,9200%	1 226	0			0	-40	
Concerto										
Développement	400	131	44,2734%	6 960	6 960	853		1 512	202	634

5.3 Comptes consolidés au 31 décembre 2003

BILAN CONSOLIDE

En Milliers d'Euros

ACTIF	Note	31/12/2003	31/12/2002	31/12/2001
OPERATIONS INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES	[1]	11 481	19 547	13 312
Caisse		1	-	1
Banques centrales, Trésor Public, CCP		6	6	6
Comptes ordinaires débiteurs		11 460	19 485	13 305
Comptes et prêts à terme		-	-	-
Créances rattachées		14	56	-
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	[2]	11 632	6 221	6 654
Autres crédits à la clientèle		9 642	2 944	4 038
Comptes ordinaires débiteurs		1 990	3 277	2 616
OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES	[3]	218 780	232 032	260 340
Immobilisations louées en crédit-bail		203 142	225 147	246 505
Immobilisations temporairement non louées		2 259	-	553
Immobilisations en cours		9 411	716	7 518
Provisions pour dépréciation		(2 269)	(1 188)	(1 298)
Créances rattachées		6 237	7 357	7 062
OBLIGATIONS, ACTIONS, AUTRES TITRES A REVENU FIXE ET VARIABLE	[4]	14 441	153	3 251
Obligations et autres titres à revenu fixe		-	-	3 168
Actions et autres titres à revenu variable		14 441	153	83
PARTICIPATIONS, PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES, AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME	[5]	870	862	683
IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES	[6]	232 675	146 778	136 181
Immobilisations incorporelles		9	11	8
Immobilisations corporelles d'exploitation		262	361	435
Immobilisations de location simple		231 536	149 573	141 912
Provisions pour dépréciation		(306)	(4 569)	(7 095)
Créances rattachées de location simple		1 174	1 402	921
ECARTS D'ACQUISITION	[7]	7 509	10 059	13 046
COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS	[8]	44 872	50 846	42 203
Actions propres		238	66	87
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		2 762	2 727	2 727
Autres comptes de régularisation et actifs divers		41 872	48 053	39 389
TOTAL ACTIF		542 260	466 498	475 670

PASSIF	Note	31/12/2003	31/12/2002	31/12/2001
OPERATIONS INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES	[9]	327 437	299 704	312 312
Banques centrales, C.C.P.			-	-
Comptes ordinaires créditeurs		5 780	2 164	3 980
Comptes et emprunts à terme		321 657	297 540	308 332
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	[10]	5 011	4 128	5 448
Comptes ordinaires créditeurs		431	297	674
Autres sommes dues		10	2	7
Comptes et emprunts à terme		4 570	3 829	4 767
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	[11]	-	15 784	24 768
Bons de caisse		-	-	-
Titres du Marché Interbancaire		-	-	-
Titres de Créance Négociables		-	-	-
Emprunts obligataires		-	15 784	24 768
Autres dettes représentées par un titre		-	-	-
COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS	[12]	38 776	49 711	41 240
ECARTS D'ACQUISITION	[13]	2 617	4 954	7 420
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	[14]	2 771	3 022	3 130
DETTES SUBORDONNEES	[15]	20 297	-	-
Obligations Remboursables en Actions (ORA)		20 297	-	-
FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX (FRBG)	[16]	-	1 041	1 157
INTERETS MINORITAIRES	[17]	2 640	5 913	6 581
Part des minoritaires dans les réserves consolidées		3 054	5 428	5 846
Part des minoritaires dans les résultats consolidés		(414)	485	735
CAPITAUX PROPRES HORS FRBG	[17]	142 711	82 241	73 614
CAPITAL SOUSCRIT		40 600	40 000	40 000
PRIMES D'EMISSION		5 128	3 979	3 979
RESERVES CONSOLIDEES ET AUTRES		86 723	26 422	19 213
RESULTAT DE L'EXERCICE		10 260	11 840	10 422
TOTAL PASSIF		542 260	466 498	475 670

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En Milliers d'Euros

	Note	31/12/2003	31/12/2002	31/12/2001
+ INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES		14 106	75 174	77 211
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les étés de crédit	[18]	742	1 006	1 800
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	[19]	157	219	273
Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe	[20]	-	61	123
Produits sur opérations de crédit-bail	[21]	13 207	73 888	75 015
- INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES		14 204	71 824	75 812
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les étés de crédit	[22]	13 395	15 574	16 531
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	[23]	343	302	319
Intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe	[24]	169	925	5 494
Charges sur opérations de crédit-bail			55 023	53 468
Charges sur dettes subordonnées à durée déterminée	[25]	297		
+ REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE		88	67	92
+ COMMISSIONS (PRODUITS)	[26]	41	927	161
- COMMISSIONS (CHARGES)	[27]	1 352	1 145	1 904
GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION	[28]	(46)	(112)	80
GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASSIMILES	[29]	48	29	142
+ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	[30]	82 845	69 555	59 113
Produits sur opérations de crédit-bail		25 906		
Produits sur opérations de location simple		28 738	28 245	34 169
Produits des opérations immobilières		23 114	39 381	23 256
Autres produits d'exploitation bancaire divers		5 087	1 929	1 688
- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	[31]	58 580	47 775	33 320
Charges sur opérations de crédit-bail		25 286		
Charges sur opérations de location simple		11 924	11 998	14 615
Charges sur opérations immobilières		20 510	35 003	17 906
Autres charges d'exploitation bancaire diverses		860	774	799
PRODUIT NET BANCAIRE		22 946	24 896	25 763
- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	[32]	10 631	9 813	9 073
Frais de personnel		5 577	5 997	5 322
Autres frais administratifs		5 054	3 816	3 751
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	[33]	225	218	224
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		12 090	14 865	16 466
+/- COÛT DU RISQUE	[34]	(82)	293	(676)
RESULTAT D'EXPLOITATION		12 008	15 158	15 790
+/- QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	[5]	3	5	-
+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES	[35]	1 521	(33)	20
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT		13 532	15 130	15 810
+/- RESULTAT EXCEPTIONNEL		17	399	(136)
- IMPÔT SUR LES BENEFICES	[36]	4 112	2 830	4 231
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DES ECARTS D'ACQUISITION	[7-13]	632	491	416
+ /- DOTATIONS/REPRISES DE FRBG		1 041	117	130
+/- INTERETS MINORITAIRES	[37]	(414)	485	735
+/- RESULTAT NET - PART DU GROUPE	[37]	10 260	11 840	10 422
Résultat par action (en euros)		4,50	5,21	5
Résultat dilué par action (en euros)		4,45	5,21	5

HORS BILAN CONSOLIDE

En Milliers d'Euros

	31/12/2003	31/12/2002	31/12/2001
ENGAGEMENTS DONNES			
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	1 844	5 339	7 370
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	1 844	5 339	7 370
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	5 026	4 746	1 966
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	110	110	671
Engagements d'ordre de la clientèle	4 916	4 636	1 295
ENGAGEMENTS RECUS			
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	36 563	16 007	14 483
Engagements reçus d'établissements de crédit	36 563	16 007	14 483
Engagements reçus de la clientèle	-	-	-
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	11 329	13 530	17 033
Engagements reçus d'établissements de crédit	11 329	13 530	17 033
Engagements reçus de la clientèle	-	-	-

Les engagements financiers ne figurant pas dans l'Annexe publiable sont repris en note [38].

Annexe aux comptes consolidés

I - EVENEMENTS MARQUANTS DE LA PERIODE

Principaux événements affectant le patrimoine ou le périmètre

Affine a signé 4 nouveaux contrats de crédit-bail immobilier d'un montant d'engagement de 16 475 K€ dont 591 K€ impactent les engagements hors-bilan, 11 275 K€ les immobilisations CBI louées et 4 609 K€ les immobilisations en cours. Celles-ci s'élèvent à 9 411 K€ au 31 décembre 2003, compte tenu du contrat signé fin 2002. Les levées d'option sur le portefeuille de crédit-bail (55 –en nombre de contrats- dont 11 anticipées) ont généré un résultat de cession de 315 K€ (reprises de provisions comprises). Deux contrats ont été résiliés au cours de l'exercice. Ces deux actifs, dont la valeur nette comptable au 31 décembre 2003 s'établit à 1 571 K€, ont été reclassés dans la catégorie des Immobilisations Temporairement Non Loués (ITNL).

Affine a réalisé cinq investissements locatifs au cours de l'exercice qui impactent les comptes pour 40 684 K€.

La construction de l'immeuble de bureaux livrable début 2004 impacte les immobilisations en cours de 3 067 K€ sur l'exercice, ce qui porte le solde de ce poste à 4 001 K€ au 31 décembre 2003.

Affine a de surcroît signé le 23 décembre 2003 la reprise d'un contrat de crédit-bail, en tant que crédit-preneur ; la cession du contrat étant à effet du 1^{er} janvier 2004, elle n'impacte l'actif du bilan qu'au titre d'un acompte sur acquisition pour le montant de la soulte versée, soit 1 555 K€.

Le patrimoine locatif a fait l'objet d'arbitrages portant sur 8 immeubles, dégageant un résultat de cession de 3 512 K€.

L'adoption à effet du 1^{er} janvier 2003 du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) par la société a entraîné une réévaluation de son bilan consolidé à l'ouverture de l'exercice d'un montant de 73 233 K€, sur la base essentiellement des plus-values latentes sur immeubles locatifs résultant des expertises et évaluations hors droits au 31 décembre 2002. L'option aura pour effet d'exonérer d'impôt sur les sociétés l'activité locative du Groupe, sous condition du paiement sur quatre ans d'un impôt de sortie du régime fiscal antérieur s'élevant à 9 530 K€. L'impact sur les capitaux propres du bilan d'ouverture résulte du montant de la réévaluation des actifs, sous déduction de l'impôt de sortie, soit 63 703 K€.

Imaffine a cédé une participation qui a dégagé une plus-value de 1,6 M€. Par ailleurs, dans le cadre d'un échange de titres avec deux actionnaires d'Imaffine, Affine a renforcé sa participation et détient désormais 78,1 % de son capital.

En matière d'opérations immobilières, le Groupe Concerto a procédé à la livraison de quatre bâtiments ; ses activités ont dégagé une marge brute sur affaires de 1 287 K€ en 2003.

Le Groupe Promaffine a concentré son activité sur l'assistance à la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée en dégageant un chiffre d'affaires de 723 K€.

Au cours de l'exercice, Affine a obtenu des refinancements à hauteur de 34 270 K€ pour ses acquisitions du secteur locatif.

Affine a procédé, au cours de l'exercice, au remboursement anticipé d'un emprunt contracté en 2000 dans le cadre de refinancements d'opérations de crédit-bail pour un montant de 21 730 K€. Dans le même temps, Affine a obtenu le refinancement d'un portefeuille de crédit-bail pour un montant de 37 864 K€, ainsi qu'une ligne de refinancement globale de 25 000 K€ destinée aux nouvelles opérations de crédit-bail, sur laquelle 17 120 K€ de prêts ont été accordés, utilisés à hauteur de 4 821 K€ au 31 décembre 2003. D'autre part, au cours du 4^{ème} trimestre 2003, Affine a procédé pour 20 M€ à une émission d'obligations remboursables en actions sur une durée de 20 ans.

Les instruments de couverture (swaps et caps) ont généré une charge de 816 K€ contre 737 K€ l'exercice précédent. Trois nouveaux caps ont été souscrits en 2003 en couverture d'emprunts à taux variable, pour un montant global de 22 284 K€. De plus 43 M€ de dettes à taux variable ont été transformés à taux fixe.

La fusion par absorption de la SAS Lyon Bron par Affine a été approuvée le 14 mai, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier, par les actionnaires d'Affine réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

La fusion par confusion de patrimoine de la SAS Paul Doumer a été décidée par les administrateurs d'Affine réunis en Conseil le 15 octobre 2003, et a pris effet le 3 décembre 2003.

Deux sociétés nouvelles ont intégré le périmètre de consolidation en 2003. Affine a également acquis des titres complémentaires de ses filiales Imaffine, Concerto Développement, Lumière et Novaffine.

Evénements postérieurs à l'arrêté non pris en compte

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.

II - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

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, à l'exception des trois changements de méthode décrits plus loin.

Présentation des comptes

Les comptes consolidés sont établis conformément au règlement CRBF numéro 99-07 du 24 novembre 1999 relatif aux règles de consolidation, au règlement CRC numéro 2000-04 du 4 juillet 2000 relatif aux documents de synthèse consolidés des entreprises relevant du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière, ainsi qu'à l'instruction n° 2003-02 du 20 mai 2003 de la Commission Bancaire, applicable au 1^{er} janvier 2003.

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

Première application du règlement CRC n° 2002-03 du 12 décembre 2002

Ce nouveau règlement 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 règles de classement en encours douteux appliquées par le Groupe ne sont pas modifiées par ce texte : existence d'un impayé depuis six mois au moins ou situation d'une contrepartie permettant de conclure à l'existence d'un risque avéré. Les encours figurent désormais 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 crédit-bail.

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

Les règles de provisionnement du Groupe sont maintenues, au moins pour le moment : provisionnement à 100 % des créances douteuses, compromises ou non, sous déduction des éventuelles garanties.

La ventilation des encours de crédit-bail selon les nouveaux critères apparaît dans le détail des créances rattachées en note 3.

Constitution d'une provision pour grosses réparations - 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

Les dispositions transitoires prévues par ces règlements prévoient que les entreprises doivent au choix constituer des provisions pour grosses réparations ou adopter l'approche par composants pour leurs dépenses de gros entretien pour les exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2003.

Dans ce contexte, Affine a constitué au 1^{er} janvier 2003 une provision pour grosses réparations couvrant les dépenses de gros entretien, reposant sur un plan pluriannuel à 5 ans des dépenses de ravalement, conformément au règlement n° 2000-06 du Comité de la Réglementation Comptable relatif aux passifs. S'agissant d'un changement de méthode comptable, cette provision n'a pas été dotée par le résultat mais constituée directement par les capitaux propres. L'impact en capitaux propres sur le bilan d'ouverture est de (240) K€.

Parallèlement une réflexion est engagée afin que les sociétés du groupe Affine adoptent, à terme, la méthode de comptabilisation par composants pour les actifs amortissables.

Présentation des produits et charges de crédit-bail

Affine n'étant pas rattachée à un ensemble bancaire au sein duquel s'avère indispensable un retraitement du crédit-bail sous forme de prêt classique pour les besoins de la consolidation de cet ensemble, et de façon à éviter une distorsion avec les comptes sociaux en matière de présentation ou de chiffre d'affaires, les produits de crédit-bail (notamment les produits de loyers) étaient intégralement inscrits en « intérêts et produits assimilés », les charges de crédit-bail (notamment les amortissements) en « intérêts et charges assimilées ».

Les produits et charges de crédit-bail sont désormais ventilés entre les produits ayant une nature d'intérêts, inscrits en « intérêts et produits assimilés », et les autres produits et charges de crédit-bail désormais inscrits en « autres produits et charges d'exploitation bancaire ». Cette présentation vise une plus grande conformité aux pratiques de place et à la réglementation BAFI en vigueur. Les produits ayant une nature d'intérêts s'entendent notamment de la part d'intérêts comprise dans les redevances de crédit-bail, c'est-à-dire du loyer sous déduction de la part d'amortissement financier qu'il comprend.

Périmètre de consolidation

DETERMINATION DU PERIMETRE ET METHODES DE CONSOLIDATION

L'entreprise consolidante est celle qui contrôle exclusivement ou conjointement d'autres entreprises ou qui exerce sur elles une influence notable.

Le contrôle exclusif est le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle d'une entreprise afin de tirer avantage de ses activités. Il résulte soit de la détention directe ou indirecte de la majorité des droits de vote, soit de la désignation, pendant deux exercices successifs de la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance d'une filiale dont plus de 40 % des droits de vote sont détenus, soit du droit d'exercer une influence dominante en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires. En l'absence de tels contrats ou de clauses statutaires, une influence dominante est présumée dès lors qu'au moins 20 % des droits de vote d'une filiale sont détenus et qu'il n'existe pas d'autres actionnaires détenant un pourcentage de droit de vote supérieur.

Le contrôle conjoint est 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 le pouvoir de participer aux politiques financière et opérationnelle d'une entreprise sans en détenir le contrôle, par le biais, par exemple, d'une représentation dans les organes de direction, de liens de dépendance technique ... L'influence notable est présumée lorsque l'entreprise consolidante dispose, directement ou indirectement, d'une fraction au moins égale à 20 % des droits de vote de la structure.

Les méthodes de consolidation sont les suivantes :

- l'intégration globale pour les entreprises sous contrôle exclusif : les comptes sont intégrés à 100 % poste à poste (après retraitements éventuels), avec constatation des droits des actionnaires minoritaires ;
- l'intégration proportionnelle pour les entreprises sous contrôle conjoint : seule la fraction des comptes représentative du pourcentage de détention est intégrée (après retraitements éventuels), sans constatation d'intérêts minoritaires ;
- la mise en équivalence pour les entreprises sous influence notable : la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice déterminé d'après les règles de consolidation, est substituée à la valeur comptable des titres détenus.

Les entreprises sous contrôle exclusif ou conjoint ayant une structure de comptes différente et dont l'activité ne se situe pas dans le prolongement de celle de l'entreprise consolidante, font également l'objet d'une mise en équivalence.

Dans tous les cas, les transactions intra-groupe ainsi que les dividendes reçus des filiales sont éliminés.

Les sociétés n'ayant pas une incidence significative sur les comptes consolidés sont exclues du périmètre de consolidation, même si elles seraient consolidables en vertu des critères ci-dessus. Par incidence significative il est entendu le poids financier ou l'importance stratégique de la structure au sein du Groupe. Les sociétés exclues du périmètre de consolidation ont chacune un total de bilan représentant moins de 1% de celui d'Affine.

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre clôturent leurs comptes au 31 décembre et sont consolidées par intégration globale, à l'exception de la SCI Paris 29 Copernic, consolidée selon la méthode proportionnelle, et de la SAS Atime, consolidée par mise en équivalence.

VARIATIONS DE PERIMETRE

Des modifications sont intervenues dans le périmètre de consolidation d'Affine depuis la clôture des comptes au 31 décembre 2002 :

- Affine a racheté 394 titres de la SAS Lumière ;
- La SNC 30 Friedland, filiale de Promaffine nouvellement créée, a fait son entrée dans le périmètre de consolidation à l'arrêté du 31 mars 2003 ;
- Affine a augmenté de 86 998 titres sa participation dans Imaffine ;
- L'augmentation du pourcentage de détention d'Imaffine par Affine induit une très légère modification des pourcentages d'intérêts pour les sociétés dans lesquelles Imaffine détient des intérêts directs ou indirects, soit Anjou, Concerto Développement et les filiales de celle-ci ;
- Affine a également accru sa participation dans Concerto Développement de 1 750 titres ;
- Toutes les structures du sous-groupe Concerto sont désormais intégrées en consolidation selon la méthode directe, sans faire l'objet d'un palier de sous-consolidation ;
- La SCI Aulnes Développement, nouvelle filiale de Concerto Développement, est consolidée pour la première fois au 30 juin 2003 ;
- La SAS Lyon Bron a été absorbée par Affine ;
- Affine a souscrit à une augmentation de capital inégalitaire de Novaffine pour porter sa participation à 50 % du capital ;
- La SCI Paris 29 Copernic, nouvelle filiale de Promaffine qui détient 50 % de son capital, est consolidée pour la première fois au 31 décembre 2003 par intégration proportionnelle ;
- Six titres ELI, dont ceux détenus par Affine et Imaffine, ont été rachetés par Concerto Développement qui détient désormais 100 % du capital de sa filiale ;
- La SAS Paul Doumer a été absorbée par Affine en fin d'année par le biais d'une confusion de patrimoine.

Sociétés incluses dans le périmètre de consolidation :

	Consolidée par	% d'intérêts	% contrôle
* AFFINE SA (société mère)			
* IMAFFINE SA	Intégration globale	78,1101 %	76,8100 %
* IMMOBERCY SAS	Intégration globale	100,0000 %	100,0000 %
* LUMIERE SAS	Intégration globale	67,9061 %	67,9061 %
* ANJOU SC	Intégration globale	99,3658 %	100,0000 %
* ATIT SC	Intégration globale	99,3871 %	100,0000 %
* NOVAFFINE SA	Intégration globale	50,0000 %	50,0000 %
* TRANSAFFINE SNC	Intégration globale	99,9970 %	100,0000 %
* CONCERTO Développement SAS	Intégration globale	64,4322 %	66,9920 %
* CEPSCO SAS	Intégration globale	64,4322 %	100,0000 %
* COCHETS PROJECT SCI	Intégration globale	63,7878 %	99,0000 %
* E.L.I. SA	Intégration globale	64,4322 %	99,3334 %
* FONCIERE DC SARL	Intégration globale	64,4322 %	100,0000 %
* HAMPSTEAD Consultants SARL	Intégration globale	64,4322 %	100,0000 %
* AULNES Développement SCI	Intégration globale	32,2161 %	50,0000 %
* PROMAFFINE SA	Intégration globale	69,9665 %	69,9665 %
* CLOS MARGUERITE SCI	Intégration globale	70,2668 %	100,0000 %
* ARSENE HOUSSAYE SNC	Intégration globale	87,9866 %	100,0000 %
* GENNEVILLIERS SCI	Intégration globale	45,4782 %	65,0000 %
* 30 FRIEDLAND SNC	Intégration globale	69,9965 %	100,0000 %
* 29 COPERNIC SCI	Intégration proportionnelle	34,9832 %	50,0000 %
* ATIME SAS	Mise en équivalence	33,5407 %	33,5417 %

Comparabilité des comptes

Afin d'améliorer la comparabilité des comptes consolidés d'un exercice sur l'autre, les comptes du 31 décembre 2002 ont été retraités sous forme d'un proforma intégrant les effets de l'option au régime des SIIC, comme si elle s'était faite en valeur du 1^{er} janvier 2002, ainsi que les changements de méthode portant sur la constitution d'une provision pour grosses réparations sur les dépenses de gros entretien et le reclassement des produits et charges de crédit-bail. Les fusions et autres variations de périmètre n'ayant pas d'effet significatif sur les comptes consolidés, elles ne sont pas prises en compte pour le calcul du proforma.

Un tableau de passage des comptes publiés aux comptes proforma du 31 décembre 2002, indiquant l'impact des retraitements poste par poste, figure en partie V de l'Annexe.

Option pour le régime des SIIC - Réévaluation libre de l'ensemble des immobilisations corporelles et financières au 1^{er} janvier 2003

L'ensemble des immobilisations corporelles et financières inscrites à l'actif du bilan consolidé d'ouverture au 1^{er} janvier 2003 a fait l'objet d'une réévaluation libre à l'occasion de l'entrée d'Affine dans le régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC). Le bilan des sociétés ayant opté pour ce régime – Affine et Immobercy – a été réévalué en comptabilité sociale. Les autres structures du Groupe ont fait l'objet d'une réévaluation en comptabilité consolidée.

Les immeubles sur lesquels porte un contrat de crédit-bail étant « prévendus » pour un prix fixé à l'avance, ces immeubles ne recèlent pas de plus-value latente. En conséquence, la valeur réévaluée des immobilisations louées en crédit-bail est égale à la valeur nette comptable et aucun écart de réévaluation n'est dégagé par cette opération. Les tableaux d'amortissement sont demeurés inchangés, les valeurs brutes historiques et les cumuls d'amortissement ont été maintenus au bilan afin de préserver la cohérence de l'actif brut et éviter la modification d'échéanciers considérés comme des éléments contractuels entre la société et ses clients crédit-preneurs.

Un seul immeuble loué en crédit-bail faisait l'objet d'une provision pour dépréciation au moment de la réévaluation des actifs. Cette provision a été maintenue au bilan car, devenue sans objet, elle a fait l'objet d'une reprise en début d'exercice 2003.

La réévaluation des immeubles locatifs s'est effectuée sur la base des expertises externes ou des valorisations internes utilisées dans le calcul de l'Actif Net Réévalué au 31 décembre 2002, pour leur montant hors droits. La valeur actuelle ainsi déterminée a été comptabilisée en valeur brute de l'immobilisation, de façon à renforcer la pertinence de l'actif brut apparaissant au bilan. Le cumul des amortissements antérieurs et des éventuelles provisions pour dépréciation a été ramené à zéro à cette occasion, et un nouveau tableau d'amortissement a été généré. La valeur du terrain a été obtenue par application sur la valeur actuelle, selon le type de bien, d'un pourcentage forfaitaire issu d'une grille de répartition moyenne terrains/constructions fournie par des instances représentatives de la profession. Les agencements ont été maintenus au bilan à leur valeur nette comptable et continuent de s'amortir sur leur durée de vie résiduelle. Le montant de la construction amortissable a été calculé par différence entre la valeur actuelle globale et les valeurs du terrain et des agencements. De nouveaux tableaux d'amortissement ont été générés sur la base de durées de vie harmonisées au sein du Groupe (se reporter au chapitre traitant des immobilisations en location simple).

Le montant de l'écart de réévaluation de l'immobilier locatif au jour de l'option s'établit à 72 692 K€. Compte tenu des corrections de valeur apportées sur ces immeubles en fin d'année, cet écart de réévaluation est ramené à 66 718 K€.

Les provisions pour dépréciation portant sur ces immeubles et existantes au jour de la réévaluation ont été « écrasées » par celle-ci. Bien que cette opération n'ait pas engendré de reprise en comptabilité, la réintégration fiscale qui s'en est suivie représente un coût fiscal exceptionnel de 1 619 K€ sur l'exercice 2003.

Les immobilisations corporelles d'exploitation ont été réévaluées à hauteur de leur valeur nette comptable, ce qui est sans effet sur l'écart de réévaluation. La valeur brute ramenée à la valeur nette continue de s'amortir sur la durée résiduelle.

Le poste des titres de participation fait l'objet d'une réévaluation en consolidation, portant notamment sur les titres de la SA 2/4 Haussmann détenus par Imaffine. La réévaluation des titres conduit à « l'écrasement » des provisions pour dépréciation antérieures et génère un écart de réévaluation de 541 K€.

L'impôt de sortie du régime fiscal antérieur, calculé au taux de 16,5 % sur la base des plus-values latentes nettes des immeubles locatifs, s'établit à 9 530 K€. Il s'impute comptablement sur l'écart de réévaluation inclus dans les capitaux propres consolidés du Groupe.

Au 31 décembre 2003, l'écart de réévaluation net inclus dans les capitaux propres consolidés se décompose donc de la manière suivante :

• Réévaluation au 1/1/2003 des immeubles locatifs	72 692 K€
• Impôt de sortie imputé sur l'écart de réévaluation	(9 530) K€
• Réévaluation au 1/1/2003 du portefeuille titres (non consolidés)	541 K€
• Correction au 31/12/2003 de l'écart d'acquisition sur immeubles	(5 975) K€
• Virement à réserves libres des écarts sur immeubles cédés	(579) K€
TOTAL	57 149 K€

L'écart de réévaluation inscrit dans la réserve de réévaluation non distribuable est transféré dans un poste de réserves distribuables lors de la cession effective de l'actif immobilisé qui a généré cet écart, ainsi que chaque année pour le supplément de dotation aux amortissements lié à la réévaluation.

Enfin, le retraitement de cessions internes ou de frais d'acquisition d'immeubles en consolidation générerait des impôts différés actifs. Ces impôts différés n'ont plus lieu d'être du fait de l'option au régime des SIIC qui a pour conséquence de rendre l'activité locative du Groupe non imposable à l'impôt sur les sociétés. L'impact négatif sur les réserves consolidées à l'ouverture de l'exercice est de (658) K€.

Immeubles en crédit-bail

Les immeubles en crédit-bail sont portés au bilan consolidé pour leurs encours déterminés selon la comptabilité financière. La différence entre l'encours financier en comptabilité consolidée et la valeur nette comptable des immeubles en comptabilité sociale est matérialisée par la réserve latente. Lorsque l'amortissement annuel comptable est supérieur à l'amortissement annuel financier, la différence vient alimenter la réserve latente. Lorsque la situation inverse survient, la réserve latente s'apure jusqu'à revenir à zéro.

Les impacts sur les comptes consolidés sont les suivants :

- la réserve latente à l'ouverture du bilan est inscrite parmi les réserves consolidées pour son montant net d'imposition différée ;
- l'encours financier des opérations de CBI (comptes financiers, incluant la réserve latente brute) est substitué à l'encours immobilisé (comptes sociaux) ;
- la variation entre le résultat social et le résultat financier est portée en résultat consolidé.

Ce retraitement s'opère par une correction des dotations aux amortissements conformément aux textes réglementaires.

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 sous la forme d'une inscription à la réserve latente ou d'une dotation aux provisions selon le sens. Il en est de même pour les immeubles du secteur locatif transférés au secteur crédit-bail.

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). Les provisions article 64 ou 57 portant sur ces immeubles sont reprises à cette occasion, les provisions pour dépréciation existantes sont transférées et de nouvelles peuvent être dotées s'il y a lieu. Un nouveau plan d'amortissement est émis afin d'amortir linéairement sur la durée restant à courir la valeur nette comptable à la date du transfert. Au 31 décembre 2003, la valeur nette comptable des deux immeubles temporairement non loués s'élève à 1 571 K€.

Immeubles en location simple

Les immeubles en location simple sont portés au bilan consolidé pour leur valeur nette comptable, retraitée des cessions internes.

A l'occasion de la réévaluation, les durées d'amortissement des immeubles provenant des différentes entités ont fait l'objet d'une harmonisation selon le type de construction :

- bureaux : 35 ans linéaires prorata temporis
- locaux d'activité et entrepôts : 25 ans linéaires prorata temporis
- autres locaux : 20 ans linéaires prorata temporis.

Les frais d'acquisition sont amortis linéairement sur une durée maximale de 5 ans, le cas échéant prorata temporis.

Stocks

Les stocks sont valorisés au coût historique des dépenses de construction. Les frais de force de vente et les frais financiers n'entrent pas normalement dans leur composition. Les frais financiers afférents à des opérations dont le cycle de production est supérieur à douze mois sont toutefois incorporés dans les stocks.

Les écritures relatives à la comptabilisation des coûts de construction sont portées en cours d'exercice au débit des comptes de stocks sans transiter par des comptes de la classe 6. Cette méthode a pour objet de tenir les comptes de stocks en inventaire permanent en intégrant la comptabilité analytique dans la comptabilité générale, grâce au principe de l'affectation directe des charges aux opérations. Les flux de variation des stocks sont constatés en résultat à chaque arrêté comptable, selon les modalités exposées ci-dessous.

Le Groupe Affine a adopté en 2002 la méthode préférentielle de la marge à l'avancement pour tous les contrats à long terme. En conséquence, la marge et le chiffre d'affaires des opérations immobilières sont désormais comptabilisés à l'avancement.

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 conservées inscrites en stocks, travaux en cours ou comptes de régularisation,
- 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, soit a) en comptes de régularisation (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, soit b) en fin de

contrat ou à des échéances progressives, l'ajustement s'effectuant alors par le biais de comptes de régularisation 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. La méthode la plus couramment utilisée est 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.

Provisions en diminution de l'actif

IMMEUBLES EN CREDIT-BAIL

Les immeubles replacés en crédit-bail libre à une valeur financière inférieure à leur valeur nette comptable donnent lieu, pour la différence, à une provision pour dépréciation en diminution d'actif. Trois dossiers sont concernés pour un montant total de provisions pour dépréciation s'élevant à 791 K€. Par ailleurs, des immeubles pour lesquels les crédits-preneurs sont en difficulté, font aussi l'objet de provisions pour dépréciation. C'est le cas d'un immeuble pour lequel cette provision se monte à 46 K€. L'ensemble de ces provisions pour dépréciation s'élève donc à 837 K€ au 31 décembre 2003. Une reprise de 139 K€ est intervenue au cours de la période concernant ces immeubles.

D'autre part, cinq contrats de crédit-bail libre font l'objet de provisions pour dépréciation pour un montant de 208 K€ afin de couvrir la moins-value comptable attendue lors de la levée d'option à la fin du contrat. Chaque immeuble temporairement non loué fait l'objet d'une comparaison 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. Deux immeubles sont classés dans cette catégorie au 31 décembre 2003 et font l'objet d'une provision pour dépréciation s'élevant à 688 K€.

Enfin, la réserve latente afférente à des dossiers ayant présenté des retards de paiement sur une période récente, fait l'objet d'une provision en comptabilité financière. Cinq dossiers sont concernés au 31 décembre 2003 pour un montant global de 536 K€, la dotation nette impactant les comptes de l'exercice s'élevant à 325 K€.

IMMEUBLES EN LOCATION SIMPLE

L'ensemble des immeubles en location simple avait fait l'objet d'évaluations en fin d'exercice 1999 par deux cabinets d'experts internationaux différents.

De nouvelles expertises ont été réalisées pour une partie des actifs au 31 décembre 2000 (46 immeubles représentant 78 % de la valeur brute du patrimoine locatif), au 31 décembre 2001 (22 immeubles représentant 47 % de la valeur brute du patrimoine locatif), et au 31 décembre 2002 (14 immeubles représentant 15 % de la valeur brute du patrimoine locatif).

En 2003, 27 nouvelles expertises ont été réalisées, les immeubles concernés représentant 34 % de la valeur brute du patrimoine locatif. La valorisation des autres immeubles a fait l'objet d'une actualisation interne selon la même méthodologie que celle retenue par les expertises externes.

Deux immeubles ont fait l'objet d'une dotation aux provisions au cours de la période pour 306 K€. La provision pour dépréciation de 4 569 K€ existante à l'ouverture du bilan au 1^{er} janvier 2003, a été « écrasée » lors de la réévaluation, opération qui n'a donc donné lieu à aucune reprise en résultat.

L'incidence négative sur le résultat se résume de la manière suivante :

	Dotations	Reprises
• . sur patrimoine existant à la clôture de l'exercice	306 K€	
• . sur patrimoine cédé		
• . sur patrimoine transféré en crédit-bail		
Total	306 K€	
Incidence nette	306 K€	

Le total de ces provisions est de 306 K€ au 31 décembre 2003.

PROVISIONS POUR DEPRECIATION 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 ou autres dépenses passées en charges. Toute insuffisance de ce prix de vente par

rapport au prix de revient fait l'objet d'une provision pour dépréciation pour la partie correspondant aux travaux en cours (la perte correspondant aux travaux à venir est comptabilisée en provision pour charges). La provision pour dépréciation des stocks au 31 décembre 2003 s'élève à 339 K€, inchangée par rapport à l'exercice précédent.

PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES

Tant pour les opérations de crédit-bail que pour celles de location simple, dès lors qu'une créance est échue depuis plus de six mois à la clôture de l'exercice, la totalité des créances exigibles sur ce client est transférée au compte "*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 également 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 3 514 K€ TTC, et sont provisionnées à 100 % de leur montant hors taxes sous déduction des garanties reçues, pour 2 934 K€.

En milliers d'euros	Clientèle	Crédit-bail	Locatif	Autres actifs	Total
Provisions au 31.12.2002	468	5 803	1 106	205	7 582
Variations de périmètre					
Dotations	23	1 942	363	63	2 391
Reprises	(83)	(3 142)	(261)	(3)	(3 489)
Provisions au 31.12.2003	408	4 603	1 208	265	6 484
<i>Dont indemnités de résiliation</i>		2 934			2 934

Ecart d'acquisition à l'actif

Le montant figurant à ce poste correspond d'une part à l'excédent du coût constaté lors de l'acquisition en 1992 de la société Sovabail par Affine (première du nom), d'autre part à celui constaté lors de l'acquisition de Concerto Développement en 2001. L'excédent concernant Sovabail porté dans un poste de survaleur, a été maintenu à l'issue de la fusion Affine-Sovabail en 1996, conformément aux dispositions prévues par les textes et règlements en cas de fusion.

L'écart d'acquisition de Sovabail est amorti sur une durée de 15 ans (durée moyenne d'un contrat de crédit-bail immobilier), celui de Concerto Développement sur une durée de 5 ans.

Ecart d'acquisition au passif

L'écart d'acquisition comptabilisé au passif résulte essentiellement de l'acquisition des titres Immobail par Sovabail en 1999 et 2000. Cet écart d'acquisition, comptabilisé dans un poste de sous-valeur, a été maintenu au passif du bilan consolidé d'Affine lors de la fusion des deux sociétés en 2000.

L'excédent de coût constaté lors de l'acquisition en 1992 de la société Imaffine par Affine (première du nom) avait dans un premier temps été porté dans un poste de survaleur, puis maintenu à l'issue de la fusion Affine-Sovabail en 1996, conformément aux dispositions prévues par les textes et règlements en cas de fusion. Des rachats de titres successifs, entraînant des calculs d'écarts d'acquisition complémentaires au fil des années, ont généré le basculement de cet écart de l'actif au passif avec son inscription dans un poste de sous-valeur, au cours de l'exercice 2003. L'écart d'acquisition d'Imaffine est amorti sur une durée initiale de 20 ans.

Méthode de l'étalement des coûts d'emprunts

Le groupe 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 mois et comptabilisé parallèlement à l'excédent de charges sur l'élément couvert.

Swaps de taux

Le différentiel d'intérêts à payer ou à recevoir est enregistré prorata temporis à la date de clôture. Le résultat net, découlant des écarts de taux échangés, est porté en charges ou produits financiers selon le solde dégagé par chacun des contrats.

Engagements de retraite

Le niveau de la provision pour indemnités de départ à la retraite tient compte de l'impact de la loi Fillon et est évalué de la manière suivante :

- Le calcul est effectué individuellement pour chaque salarié présent à la clôture des comptes, société par société ;
- Il s'effectue sur la base de l'indemnité légale sans charges patronales, payable en une seule fois sous la forme d'un capital versé au salarié lors de sa mise à la retraite à un âge de 65 ans ;
- Le taux d'actualisation retenu est de 4,50 %, proche du niveau des taux à 10 ans ;
- Le calcul tient compte des probabilités de départ (en fonction du taux de rotation du personnel) et de décès (en fonction de la table de mortalité), la probabilité de départ étant considérée comme nulle pour les personnels dont la durée résiduelle de vie professionnelle est de 10 ans ou moins.

Impôts différés

La charge d'impôt consolidée tient compte des impôts différés (confère en note 36 le rapprochement entre la charge d'impôt consolidée et l'impôt exigible dans les comptes sociaux).

Les impôts différés proviennent de l'existence de différences temporaires déductibles ou imposables. Il existe une différence temporaire lorsque, en conséquence d'opérations déjà comptabilisées dans les comptes consolidés, des différences positives ou négatives sont appelées à se manifester à l'avenir entre le résultat fiscal et le résultat comptable de l'entreprise.

Doivent ainsi être dégagées les impositions différées résultant :

- Des écritures de consolidation et de retraitements spécifiques pratiquées,
- Du décalage temporaire entre la constatation comptable d'un produit ou d'une charge et son inclusion dans le résultat fiscal d'un exercice ultérieur.
- Des déficits fiscaux reportables des entreprises comprises dans la consolidation dans la mesure où leur imputation sur des bénéfices fiscaux futurs est probable.

Ces impôts différés sont déterminés suivant la méthode du report variable. Le taux appliqué en 2003 comme en 2002 est de 33^{1/3} % majoré des contributions additionnelles de 3 % et 3,3 %.

L'impôt différé passif résulte de l'imposition différée liée aux éléments constitutifs de la réserve latente des opérations de crédit-bail ne relevant pas du régime Sicomi. Il s'élève à 2 269 K€, en diminution de 343 K€ au titre de l'année 2003.

La ventilation des actifs et passifs d'impôts différés comptabilisés par grande catégorie s'établit comme suit :

Catégorie	Actifs	Passifs
Différences temporaires		2 269 K€
Crédits d'impôts		
Reports fiscaux déficitaires		

Le rapprochement entre la charge d'impôt théorique et la charge d'impôt comptabilisée est décrit dans un tableau en note 36.

Résultat par action

Le résultat net consolidé part du groupe s'élève à 10 260 012 € pour une moyenne pondérée de 2 280 605 titres en circulation au cours de l'exercice 2003, soit un résultat net par action s'établissant à 4,50 €. Le nombre de titres en circulation à la date du 31 décembre 2003 est de 2 304 337.

Le calcul du résultat net dilué par action respecte les prescriptions de l'avis n°27 de l'OEC (conforme à 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 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. La charge afférente aux ORA nette d'impôt s'élève à 258 796 €, ce qui porte le résultat net consolidé part du groupe à 10 518 808 € après dilution.

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 2 363 938 titres compte tenu d'une moyenne de 83 333 actions nouvelles issues de la conversion des ORA (2,5 douzièmes des 400 000 titres susceptibles d'être émis).

Compte tenu des retraitements décrits ci-dessus, le résultat net par action dilué s'élève à 4,45 € pour l'exercice 2003.

Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux des sociétés du Groupe s'est élevé à 892 203 €.

Le montant des jetons de présence versés en 2003 aux administrateurs des sociétés du Groupe s'est élevé à 80 000 €.

III - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 56 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

- Mandataires sociaux : 5
- Cadres : 34
- Employés : 17

Cours de bourse des filiales consolidées cotées

Imaffine SA, dernier cours au second marché : 25,53 €

Contrôle fiscal

La SA Prado, ex filiale de Sovabail absorbée par Affine au cours de l'exercice 2000, a fait l'objet d'une notification de redressement en 1999 à la suite d'une vérification de comptabilité par les services fiscaux. Affine, agissant pour le compte de sa filiale absorbée, rejette les conclusions de l'administration fiscale et poursuit la procédure en vue d'en obtenir le retrait ; aussi a-t-il été décidé en accord avec les Commissaires aux Comptes, de ne pas provisionner le montant réclamé à l'ex-Prado.

En conséquence de cette vérification, une somme de 133 153 € est également réclamée à Affine et provisionnée à due concurrence depuis le 31/12/1999, bien que ce redressement reste contesté par la société.

La Commission départementale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires qui s'est réunie le 31 janvier 2001, s'est déclarée incompétente. Affine a obtenu le sursis de paiement jusqu'au dénouement de la réclamation contentieuse.

Société consolidante

Les comptes du groupe Affine sont consolidés par intégration globale par la société MAB FINANCES.

IV - INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

A – NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE

NOTE 1 - OPERATIONS INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES

Échéances des créances

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	11 481	11 481	0	0	0
Comptes	11 467	11 467			
Créances rattachées	14	14			
A terme	0	0	0	0	0
Prêts	0				
Créances rattachées	0				
Totaux	11 481	11 481	0	0	0

NOTE 2 - OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

Échéances des créances

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	9 642	79	9 219	311	33
Prêts	9 640	77	9 219	311	33
Créances rattachées	2	2			
Comptes ordinaires débiteurs	1 990	1 990	0	0	0
Prêts	1 990	1 990			
Créances rattachées	0				
Totaux	11 632	2 069	9 219	311	33

Le poste **Autres crédits à la clientèle** enregistre le financement d'opérations immobilières sous forme de prêts classiques, ainsi que 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 crédit-bail libre.

NOTE 3 - OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

Variation des immobilisations consolidées

En milliers d'euros	En location	ITNL	En cours	Total
Valeurs brutes au 31.12.2002	456 579	0	716	457 295
Augmentations	11 940	0	8 695	20 635
Variations de périmètre				0
Acquisitions de l'exercice	11 940		8 695	20 635
Virements de poste à poste				0
Diminutions	-43 168	0	0	-43 168
Variations de périmètre				0
Virements de poste à poste				0
Cessions	-43 168			-43 168
Transferts	-2 817	2 817		0
Valeurs brutes au 31.12.2003	422 534	2 817	9 411	434 762

Variation des amortissements financiers

En milliers d'euros	En location	ITNL	Total
Amortissements financiers au 31.12.2002	231 432	0	231 432
Variations de périmètre			0
Dotations	30 136	22	30 158
Cessions et reprises	-41 640		-41 640
Transferts	-536	536	0
Amortissements financiers au 31.12.2003	219 392	558	219 950

Détail des créances rattachées

En milliers d'euros	Au 31.12.2003	Au 31.12.2002
Créances ordinaires ttc	4 937	5 536
Créances douteuses ttc hors indemnités de résiliation	10	239
Créances douteuses compromises ttc hors indemnités de résiliation	2 379	3 666
Créances douteuses compromises ttc sur indemnités de résiliation	3 514	3 719
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation *	-9	-80
Provisions créances douteuses compromises hors I.R. *	-1 660	-2 627
Provisions créances douteuses compromises sur I.R. *	-2 934	-3 096
Total créances rattachées	6 237	7 357

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

Échéances des créances (hors ITNL et 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	203 142	7 345	23 944	101 953	69 900
Opérations en cours	9 411				9 411
Totaux	212 553	7 345	23 944	101 953	79 311

NOTE 4 - OBLIGATIONS, ACTIONS, AUTRES TITRES A REVENU FIXE ET VARIABLE

Détail des titres à revenu fixe et variable

En milliers d'euros	Au 31.12.2003	Au 31.12.2002
Obligations et autres titres à revenu fixe	0	0
Titres de placement	-	-
Créances rattachées	-	-
Actions et autres titres à revenu variable	14 441	153
Titres de transaction	-	-
Titres de placement *	14 433	93
Titres d'investissement		58
Créances rattachées	8	2
Total	14 441	153

* plus-values latentes sur titres de placement : néant

moins-values latentes sur titres de placement : néant (faisant l'objet d'une provision au bilan)

Échéances des obligations et autres titres à revenu fixe

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
Titres du marché interbancaire	0				
Créances rattachées	0				
Totaux	0	0	0	0	0

NOTE 5 - PARTICIPATIONS, PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES, AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME

Parts dans les entreprises liées mises en équivalence

En milliers d'euros	%	Valeur au 31.12.2003	Valeur au 31.12.2002	Contribution aux réserves	Contribution au résultat
SAS ATIME	33,5407	22	22	6	0
Total		22	22	6	0

Participations non consolidées

En milliers d'euros	%	Net 2003	Net 2002	Capital et réserves	Dernier résultat
IMAFFINE					
MDR Verandah	12,41	186	186	NC	NC
USF FUND	10,34	58	58	NC	NC
Atémi MBCR	15,00	6	6	38	26
Bellatrix ⁽¹⁾⁽³⁾			521		
2/4 Hausmann ⁽²⁾⁽⁴⁾	50,00	559	18	1 088	31
Baselle ⁽³⁾			23		
AFFINE					
Sofaris	NS	7	7	NS	NS
CBI Gestion	99,80	24	23	45	(12)
Commerce Lumière ⁽³⁾			15		
Participations diverses		-	-	NS	NS
PROMAFFINE					
21 rue des Pyramides	100,00	4	40	12	(8)
Participations diverses		-	-	NS	NS
Créances rattachées		-	1		
Total		844	898		

dont part réévaluée

541

(1) Clôture du 31 mars 2002

(2) Clôture du 31 décembre 2002

(3) N'appartiennent plus au groupe

(4) Titre réévalué le 1/1/2003 d'un montant de 540 581 € porté en écart de réévaluation

NOTE 6 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Variation des immobilisations consolidées

En milliers d'euros	Immobilisations d'expl.		Patrimoine locatif		Total
	incorporelles	corporelles	en location	en cours	
Valeurs brutes au 31.12.2002	182	1 241	205 648	922	207 993
Augmentations	18	-699	47 346	3 079	49 744
Réévaluation SIIC		-747	12 015		11 268
Dépréciation s/réévaluation			-5 974		-5 974
Variations de périmètre	1				1
Acquisitions de l'exercice	17	48	41 305	3 079	44 449
Virements de poste à poste					0
Diminutions	-2	-66	-19 406	0	-19 474
Variations de périmètre					0
Virements de poste à poste					0
Cessions	-2	-66	-19 406		-19 474
Transferts	0	0	0	0	0
Valeurs brutes au 31.12.2003	198	476	233 588	4 001	238 263
dont part réévaluée		-747	6 800		

Variation des amortissements

En milliers d'euros	Immobilisations d'expl.		Patrimoine	Total
	incorporelles	corporelles	en location	
Amortissements au 31.12.2002	172	880	56 996	58 048
Réévaluation SIIC		-747	-56 108	-56 855
Variations de périmètre				0
Dotations	19	126	6 104	6 249
Cessions et reprises	-2	-45	-939	-986
Transferts				0
Amortissements au 31.12.2003	189	214	6 053	6 456
<i>dont amortissements sur part réévaluée</i>		-747	-55 354	

Détail des créances rattachées

En milliers d'euros	Au 31.12.2003	Au 31.12.2002
Créances ordinaires ttc	674	833
Créances douteuses ttc hors indemnités de résiliation	1 709	1 675
Indemnités de résiliation douteuses ttc		
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation *	-1 209	-1 106
Provisions créances douteuses sur indemnités de résiliation *		
Total créances rattachées	1 174	1 402

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

NOTE 7 - ECARTS D'ACQUISITION ACTIF

Détail des écarts d'acquisition actif

En milliers d'euros	Brut 2003	Amort. antérieurs	Dotation de l'exercice	Net 2003	Net 2002
Sur titres Sovabail	20 114	14 897	1 341	3 876	5 217
Sur titres Imaffine					4
Sur titres Concerto Développement	8 616	3 225	1 758	3 633	4 838
Total	28 730	18 122	3 099	7 509	10 059

NOTE 8 - COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS

Détail des comptes de régularisation et actifs divers

En milliers d'euros	Au 31.12.2003	Au 31.12.2002
Capital souscrit non versé	1	
Actions propres	238	66
Autres actifs	17 854	21 542
Etat - Créances sociales et fiscales	6 203	5 383
Dépôts versés	2 213	3 566
Acompte sur dividende	2 762	2 727
Clients Factures à établir	931	3 479
Fournisseurs débiteurs	1 625	841
Autres débiteurs divers	1 261	4 583
Stocks bruts (promotion immobilière)	3 140	813
Dépréciation des stocks	-339	-339
Divers	58	489
Comptes de régularisation	26 779	29 238
Impôt différé actif		661
Clients nets (prestations de services)	18 510	19 010
Charges constatées d'avance	4 751	5 993
Produits à recevoir	101	347
Charges à répartir	3 417	3 189
Divers	-	38
Total	44 872	50 846

Détail des mouvements sur actions propres

En K€	Au 31 12 02	Acquisitions	Ventes	Moins Values	Plus Values	Var. valeur de marché	An 31 12 03
Affine	-	650	486			7	171
Imaffine	66	5	3			-1	67
Total	66	655	489	0	0	6	238

NOTE 9 - OPERATIONS INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES

Échéances des dettes

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	5 780	5 780	0	0	0
Comptes	5 771	5 771			
Dettes rattachées	9	9			
A terme	321 657	23 871	28 404	142 027	127 355
Emprunts	319 427	22 075	27 970	142 027	127 355
Dettes rattachées	2 230	1 796	434		
Totaux	327 437	29 651	28 404	142 027	127 355

NOTE 10 - OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

Échéances des dettes

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	441	441	0	0	0
Comptes ordinaires	431	431			
Autres sommes dues	10	10			
Dettes rattachées	0				
Autres dettes à terme	4 570	1	626	766	3 177
Comptes et emprunts à terme	4 550	1	606	766	3 177
Dettes rattachées	20		20		
Totaux	5 011	442	626	766	3 177

NOTE 11 - DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE

Échéances des dettes

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
TMI et TCN	0	0	0	0	0
Titres du marché interbancaire	0				
Titres de créances négociables	0				
Dettes rattachées	0				
Emprunts obligataires	0	0	0	0	0
Emprunts	0				
Dettes rattachées	0				
Totaux	0	0	0	0	0

Détail des emprunts obligataires

En milliers d'euros	Montant initial	Taux	Encours	
			au 31.12.2003	au 31.12.2002
ex SOVABAIL 1993/2003	15 245	TAM + 1		15 245
Dettes rattachées				539
Total emprunts obligataires			0	15 784

NOTE 12 - COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS**Détail des comptes de régularisation et passifs divers**

En milliers d'euros	Au 31.12.2003	Au 31.12.2002
Autres passifs	29 503	39 607
Etat (IS, TVA...)	14 857	6 912
Autres dettes fiscales et sur organismes sociaux	652	639
Personnel	8	8
Dépôts reçus	5 350	5 549
Fournisseurs	4 331	21 267
Prêts preneurs en crédit-bail	1 512	955
Soldes à décaisser sur investissements	1 242	1 491
Versements reçus sur appels en garantie	909	910
Dividendes à verser	-	-
Versement restant à effectuer sur titres	-	33
Intérêts à payer sur dépôts de garantie	1	20
Autres créiteurs divers	641	1 823
Comptes de régularisation	9 273	10 104
Intérêts à payer sur swaps	234	335
Autres charges à payer	1 144	1 733
Produits comptabilisés d'avance	5 982	6 365
Subventions d'investissement	173	204
Divers	1 740	1 467
Total	38 776	49 711

NOTE 13 - ECARTS D'ACQUISITION PASSIF**Détail des écarts d'acquisition passif**

En milliers d'euros	Brut	Amort. antérieurs	Reprise de l'exercice	Net 2003	Net 2002
Sur titres Immobilier	12 277	7 366	2 455	2 456	4 911
Sur titres Paul Doumer					43
Sur titres Imaffine	132	-41	12	161	
Total	12 409	7 325	2 467	2 617	4 954

NOTE 14 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES**Détail des provisions de passif**

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 impôt différé	2 612		315		-28	2 269
Provision pour risque sur opération de crédit-bail libre	231		231			0
Provision pour grosses réparations		106	38		240	308
Provision pour risque fiscal	133					133
Provision pour charges de retraite	39		23			16
Provision pour divers litiges clients	7	38				45
Total provisions	3 022	144	607	0	212	2 771

NOTE 15 - DETTES SUBORDONNEES**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
à durée déterminée	20 297	0	0	0	20 297
Comptes	20 000				20 000
Dettes rattachées	297				297
Totaux	20 297	0	0	0	20 297

A tout moment à compter du 15/10/2008, si la moyenne sur 40 cours de clôture de l'action est supérieure au prix d'émission par action, la société peut effectuer un remboursement par anticipation.

A compter du 15/10/2013, la société pourra rembourser tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de trente jours calendaires, à un prix assurant au souscripteur initial un taux de rendement actuariel brut de 11 %, ce prix ne pouvant être inférieur au nominal de l'ORA. A compter de la même date, un amortissement anticipé pourra également s'effectuer au gré des porteurs, à tout moment excepté du 15 novembre au 31 décembre inclus de chaque année.

NOTE 16 - FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX

Variation du F.R.B.G.

En milliers d'euros	au 01.01.2003	Variation de périmètre	Dotation	Reprise	au 31.12.2003
AFFINE	1 041			1 041	0
Total F.R.B.G.	1 041	0	0	1 041	0

NOTE 17 - CAPITAUX PROPRES

Evolution des fonds propres prudentiels

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Capitaux propres hors FRBG (Part du groupe)	142 711	82 241
Intérêts minoritaires	2 640	5 913
Fonds pour Risques Bancaires Généraux (FRBG)		1 041
Actions propres déduites	(238)	(66)
Immobilisations incorporelles déduites	(9)	(11)
Part de l'écart d'acquisition actif déductible	(3 633)	(4 842)
Ecart d'acquisition passif	2 617	4 954
Fonds propres prudentiels (avant affectation)	144 088	89 230

Tableau de variation des capitaux propres consolidés hors FRBG (Part du groupe)

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Autres	Total
Au 31.12.2001	40 000	3 979	19 213	10 422		73 614
Augmentation de capital						-
Part dans le résultat				11 840		11 840
Distribution de l'exercice				(5 459)		(5 459)
Affectation en réserves			4 963	(4 963)		-
Variations de périmètre			7			7
Changement de méthode			2 239			2 239
Au 31.12.2002	40 000	3 979	26 422	11 840	-	82 241
Augmentation de capital	600	1 149	(21)			1 728
Part dans le résultat				10 260		10 260
Distribution de l'exercice				(8 088)		(8 088)
Affectation en réserves			3 752	(3 752)		-
Prov. pour grosses répa.			(240)			(240)
Variations de périmètre			(143)			(143)
Réévaluation			56 953			56 953
Au 31.12.2003	40 600	5 128	86 723	10 260	-	142 711

Tableau de variation des intérêts minoritaires

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Autres	Total
Au 31.12.2001	-	-	5 846	735		6 581
Augmentation de capital						-
Part dans le résultat				485		485
Distribution de l'exercice				(686)		(686)
Affectation en réserves			49	(49)		-
Variations de périmètre			(467)			(467)
Au 31.12.2002	-	-	5 428	485	-	5 913
Augmentation de capital			1 226			1 226
Part dans le résultat				(414)		(414)
Distribution de l'exercice				(1 500)		(1 500)
Affectation en réserves			(1 015)	1 015		-
Variations de périmètre			(2 703)			(2 703)
Changement de méthode						-
Réévaluation			118			118
Au 31.12.2003	-	-	3 054	(414)	-	2 640

Ventilation des réserves consolidées

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Réserve légale	5 081	5 050
Réserves statutaires	-	-
Réserves réglementées	3 587	3 626
Ecart de réévaluation	57 149	-
Autres réserves	23 960	23 174
Total réserves consolidées	89 777	31 850

Réserve latente

En milliers d'euros	au 01.01.2003	Variation de périmètre	Variation en résultat	au 31.12.2003
AFFINE	15 809		(2 074)	13 735
Total réserve latente	15 809	-	(2 074)	13 735

La réserve latente est comprise dans les capitaux propres consolidés ; elle impacte les réserves consolidées pour son montant à l'ouverture de l'exercice, le résultat pour sa variation au cours de l'exercice. En contrepartie, le montant de la réserve latente à la clôture de l'exercice est inclus dans les immobilisations nettes de crédit-bail.

Tableau de variation des écarts de réévaluation

En euros	Ecart de réévaluation généralisé le 1/1/2003	Correction de valeur pour dépréciation	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/2003
			Portant sur des immo- bilisations cédées	Portant sur l'amortis- sement de la part réévaluée	
IMMEUBLE A LYON BRON	1 261 818				1 261 818
IMMEUBLE A ISTRES	48 284		-48 284		0
RUE ALBERT CAMUS - AGEN	105 683	-105 000			683
IMMEUBLE ST QUENTIN FALLAVIER	995 465				995 465
IMMEUBLE A NANTES LOT NO 8	96 532				96 532
IMMEUBLE A EVRY	319 021				319 021
IMMEUBLE A BUC	253 751				253 751
IMMEUBLE A NANTES LOT NO 9	111 997				111 997
IMMEUBLE ECULLY	(34 640)				-34 640
IMMEUBLE A DAGNEUX	435 348				435 348
IMMEUBLE A ARNAGE	(2 477)				-2 477
IMMEUBLE A BRETIGNY SUR ORGE	213 708				213 708
IMMEUBLE A VITROLLES	(19 096)				-19 096
IMMEUBLE A TRAPPES	1 217 735	-606 327			611 408
IMMEUBLE A ANTONY	386 178	-349 095			37 084
IMMEUBLE A AIX EN PROVENCE	502 446				502 446
IMMEUBLE A QUINCY SOUS SENART	1 045 144	-1 037 721			7 423
IMMEUBLE A LANNEMEZAN	(112)				-112
IMMEUBLE A ANGERS	98 086				98 086
IMMEUBLE A ORLEANS	(48 146)				-48 146
IMMEUBLE A ST-OUEN L'AUMONE	582 827				582 827
IMMEUBLE A BRIANCON	144 151				144 151
IMMEUBLE A VITROLLES	(20 662)				-20 662
IMMEUBLE A AIX EN PROVENCE	75 202				75 202
IMMEUBLE A SAINT OUEN	349 396				349 396
IMMEUBLE A NANTES	54 435		-54 435		0
IMMEUBLES A LE LARDIN ST LAZARE	19 688		-19 688		0
IMMEUBLE A FRONTIGNON	(5 515)				-5 515
IMMEUBLE A BIARRITZ	143 249				143 249
IMMEUBLE A MARSEILLE 16ème	169 860				169 860
IMMEUBLE A VENISSIEUX	222 422				222 422
IMMEUBLE A MALAKOFF	466 758				466 758
IMMEUBLE A ORLEANS	133 937				133 937
IMMEUBLE TOLBIAC MASSENA PARIS	2 938 713				2 938 713
IMMEUBLE A VILLENEUVE D'ASCQ	17 791				17 791
IMMEUBLE A SATOLAS-ET-BONCE	332 134				332 134
IMMEUBLE A BAILLY	428 274				428 274
IMMEUBLE SOPHIA ANTIPOLIS	290 913				290 913
SOPHIA ANTIPOLIS (MINERVE)	164 745				164 745
SOPHIA ANTIPOLIS - OREADES	(91 328)				-91 328
TOLBIAC	5 390 313				5 390 313
IMMEUBLE A LES MILLES	1 183 250				1 183 250
A reporter	19 977 277	(2 098 143)	(122 407)	-	17 756 727

Tableau de variation des écarts de réévaluation (suite)

En euros	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur pour dépréciation	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/2003
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part de réévaluation	
Report	19 977 277	(2 098 143)	(122 407)	-	17 756 727
IMMEUBLE A BELLERIVE-SUR-ALLIER	848 163				848 163
SAINT MICHEL SUR ORGE	541 535	-213 679			327 856
IMMEUBLE A AULNAY-SOUS-BOIS	160 450		-160 450		0
IMMEUBLE A CORBAS ST-PRIEST	123 350				123 350
IMMEUBLE A L'ISLE D'ABEAU	477 217				477 217
IMMEUBLE A CERGY PONTOISE	135 223				135 223
IMMEUBLE A BRIGNAIS	181 727		-181 727		0
IMMEUBLE A RUEIL Passage St-Antoine	2 703 870				2 703 870
CALUIRE	39 699		-39 699		0
VERT ST DENIS	1 380 674	-32 130			1 348 544
TRONCHET 2EME	1 356 476	-47 347			1 309 129
RUE CASTEJA	1 430 708	-1 097 656			333 053
LE RHODANIEN	622 408	-270 998			351 409
LOGELBACH	75 102		-75 102		0
PANTIN - "TOUR ESSOR"	574 801				574 801
BAGNOLET	1 495 365				1 495 365
REAUMUR	3 060 235	-1 027 033			2 033 202
PALAISEAU	801 402	-475 388			326 014
LE SARI	(54 685)				-54 685
NOISY PARK	(6 359)				-6 359
NOISY PARK	(9 117)				-9 117
SCEAUX ILOT CHARAIRE	49 884	-16 925			32 960
COUDRAY MONCEAU	86 993				86 993
SOPHIA ANTIPOLIS	1 257 136				1 257 136
SOPHIA ANTIPOLIS	73 736				73 736
IMMEUBLE A CHAMPLAN	136 976				136 976
VILLEURBANNE	148 776	-37 078			111 698
BONDY	94 477				94 477
BONSAI RENNES	57 438				57 438
BONSAI HOUSSEN	100 255				100 255
CLERMONT 2	41 051				41 051
CLERMONT 1	188 730				188 730
AVIGNON	68 764				68 764
SOPHIA ANTIPOLIS 2	126 090				126 090
SAVIGNY LE TEMPLE (DECATHLON)	2 987 805				2 987 805
VITROLLES - TRANSP. BILLON	578 275	-185 276			393 000
LOGNES	1 263 952	-321 426			942 527
ST GERMAIN LES ARPAJON	1 536 097				1 536 097
MARSEILLE GRAND ECRAN	(217 766)				-217 766
VILLEURBANNE	(323 040)				-323 040
VITROLLES 1	11 229				11 229
VITROLLES 2	72 430	-72 430			0
RILLIEUX	525 934	-79 076			446 858
AVIGNON	443 105				443 105
TREMBLAY EN France	133 987				133 987
IMMEUBLE A SEVRES	232 354				232 354
TOUR BERCY	17 572 276				17 572 276
Sous-total immobilisations LS	63 162 464	(5 974 583)	(579 386)	-	56 608 495
Titres 2/4 Haussmann	540 581				540 581
Sous-total immobilisations financières	540 581	-	-	-	540 581
Total Ecart de réévaluation	63 703 045	(5 974 583)	(579 386)	-	57 149 076

B - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

NOTE 18 - PRODUITS SUR OPERATIONS AVEC LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Ventilation des intérêts et produits assimilés avec les établissements de crédit

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	325	602
Intérêts sur comptes et prêts au jour le jour	-	-
Intérêts sur comptes et prêts à terme	-	-
Produits sur caps	-	24
Produits sur swaps	-	-
Produits divers d'intérêts	417	371
Total	742	1 006

NOTE 19 - PRODUITS SUR OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

Ventilation des intérêts et produits assimilés avec la clientèle

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Intérêts sur autres crédits à la clientèle	72	164
Intérêts sur comptes d'avance et moratoires CBI	38	49
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	47	6
Produits divers d'intérêts	-	-
Total	157	219

NOTE 20 - PRODUITS SUR OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE

Ventilation des intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Certificats de dépôt	-	-
BMTN	-	61
Total	-	61

NOTE 21 - PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

Ventilation des produits de crédit-bail

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Loyers et assimilés	43 003	47 675
Dotations aux amortissements	(18 131)	(19 042)
Dotations aux provisions article 64 ou 57	(9 591)	(10 245)
Variation de la réserve latente	(2 074)	(1 827)
Total produits de crédit-bail	13 207	16 561

NOTE 22 - CHARGES SUR OPERATIONS AVEC LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Ventilation des intérêts et charges assimilés avec les établissements de crédit

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	88	36
Intérêts sur comptes et emprunts au jour le jour	-	-
Intérêts sur comptes et emprunts à terme	12 376	14 679
Charges sur caps	435	548
Charges sur swaps	381	213
Charges diverses d'intérêts	-	-
Charges sur engagements de financement Ets de crédit	101	80
Charges sur engagements de garantie Ets de crédit	14	18
Total	13 395	15 574

NOTE 23 - CHARGES SUR OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

Ventilation des intérêts et charges assimilées avec la clientèle

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Intérêts sur emprunts à terme clientèle financière	42	22
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	-	-
Intérêts sur comptes de couverture d'engagement CBI	234	198
Intérêts sur autres comptes créditeurs à terme	20	25
Intérêts sur prêts preneurs et dépôts de garantie CBI	47	57
Autres charges diverses d'intérêts	-	-
Total	343	302

NOTE 24 - CHARGES SUR OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE

Ventilation des intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Intérêts sur titres du marché interbancaire	-	-
Intérêts sur titres de créances négociables	-	-
Intérêts sur emprunts obligataires	169	925
Total	169	925

NOTE 25 - CHARGES SUR DETTES SUBORDONNEES

Détail des charges sur dettes subordonnées à durée déterminée

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Intérêts courus sur obligations convertibles en actions	297	-
Total commissions	297	-

NOTE 26 - COMMISSIONS (PRODUITS)

Détail des commissions

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Commissions sur activités d'assistance et de conseil	41	927
Total commissions	41	927

NOTE 27 - COMMISSIONS (CHARGES)

Détail des commissions

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Commissions sur opérations de trésorerie	1 270	1 049
Commissions sur titres	11	5
Prestations de services financiers	71	91
Total commissions	1 352	1 145

NOTE 28 - GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION

Détail du solde des opérations des portefeuilles de négociation

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Solde des opérations sur titres de transaction	5	-
Gains sur titres de transaction	7	2
Pertes sur titres de transaction	(2)	(2)
Reprises de provisions	-	-
Dotations aux provisions	-	-
Solde des opérations de change	(51)	(112)
Gains de change	56	48
Pertes de change	(107)	(160)
Total	(46)	(112)

NOTE 29 - GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT

Détail du solde des opérations des portefeuilles de placement

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Plus-values de cessions	48	32
Moins-values de cessions	-	(3)
Reprises de provisions	-	-
Dotations aux provisions	-	-
Total	48	29

NOTE 30 - AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE

Ventilation des produits de crédit-bail n'ayant pas une nature d'intérêts

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Indemnités d'occupation	(8)	110
Indemnités de résiliation	1 488	213
Charges refacturées	6 320	6 675
Plus-values de cession	144	203
Reprises de provisions article 64 ou 57	19 834	18 319
Produits divers	255	429
Provisions pour dépréciation	(756)	322
Provisions pour créances douteuses	(688)	513
Provisions pour produits à recevoir	1 887	1
Récupération créances amorties	125	95
Créances irrécupérables	(2 695)	(667)
Total produits de crédit-bail	25 906	26 213

Ventilation des produits sur opérations de location simple

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Loyers et assimilés	21 361	20 561
Revenu des sociétés immobilières	-	-
Indemnités de résiliation	351	21
Produits de refacturation	3 831	3 363
Plus-values sur cessions de location simple	3 519	1 736
Produits divers	174	220
Provisions pour dépréciation	(306)	2 526
Provisions pour créances douteuses	(102)	390
Provisions pour produits à recevoir	-	-
Récupération créances amorties	15	-
Créances irrécupérables	(105)	(572)
Total produits du patrimoine locatif	28 738	28 245

Ventilation des produits des opérations immobilières

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Produits de ventes	-	12 276
Variation de stocks	2 327	(956)
Produits des contrats de promotion immobilière	20 215	28 061
Honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée	572	-
Total produits des opérations immobilières	23 114	39 381

Ventilation des autres produits d'exploitation bancaire divers

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Charges refacturées	204	256
Reprises de provisions pour risques et charges	292	112
Transferts de charges	1 168	807
Autres produits d'exploitation bancaire divers	3 423	754
Total autres produits d'exploitation bancaire	5 087	1 929

NOTE 31 - AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE

Ventilation des charges de crédit-bail

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Dotation amort. CBI non loués	22	-
Moins-values sur cessions de crédit-bail	18 865	17 050
Charges refacturables	6 319	6 675
Charges non refacturables	35	179
Charges diverses	45	5
Total charges de crédit-bail	25 286	23 909

Ventilation des charges sur opérations de location simple

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Dotation aux amortissements	6 389	6 333
Résultat déficitaire des sociétés immobilières	11	17
Charges refacturables	3 831	3 363
Charges non refacturables	1 686	1 902
Moins-values sur cessions	7	383
Total charges sur patrimoine locatif	11 924	11 998

Ventilation des charges sur opérations immobilières

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Charges sur opérations de promotion	7 582	11 690
Travaux sur contrats de promotion	12 902	22 662
Rétrocessions d'honoraires	26	(95)
Impôts et taxes	-	746
Total charges sur opérations immobilières	20 510	35 003

Ventilation des autres charges d'exploitation bancaire diverses

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Dotations aux provisions pour risques et charges	144	7
Charges à étaler	699	458
Autres charges d'exploitation bancaire diverses	17	309
Total autres charges d'exploitation bancaire	860	774

NOTE 32 – CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION

Ventilation des charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Frais de personnel	5 577	5 997
Salaires et traitements	3 676	3 843
Charges sociales	1 761	1 808
Charges de retraite	-	-
Intéressement et participation	140	346
Autres frais administratifs	5 054	3 816
Impôts et taxes	704	381
Services extérieurs	4 350	3 435
Total	10 631	9 813

NOTE 33 - DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Ventilation des dotations

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles	19	11
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles d'exploitation	206	207
Total	225	218

NOTE 34 - COUT DU RISQUE

Ventilation du coût du risque

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Reprises provisions créances sur la clientèle	83	6 645
Dotations provisions créances sur la clientèle	(23)	(83)
Créances irrécupérables sur la clientèle	(82)	(6 665)
Dotations provisions sur stocks	-	323
Dotations provisions dép. assiettes en autres actifs	-	45
Reprises provisions clients en cptes de régularisation	3	48
Dotations provisions clients en cptes de régularisation	(63)	(20)
Total coût du risque	(82)	293

NOTE 35 - GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES

Détail des gains ou pertes sur actifs immobilisés

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Solde des cessions d'actifs d'exploitation	2	-
Plus-values de cessions	46	3
Moins-values de cessions	(44)	(3)
Solde des opérations sur titres détenus à long terme	1 519	(33)
Plus-values de cessions	2 182	2
Moins-values de cessions	(579)	(2)
Reprises de provisions		3
Dotations aux provisions	(84)	(36)
Total	1 521	(33)

NOTE 36 - IMPOT SUR LES BENEFICES

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

En millions d'euros	Assiette	Impôt théorique à 33 ^{1/3} %
Résultat consolidé avant impôt	13,95	4,65
Résultat du secteur exonéré SICOMI	(10,72)	(3,57)
Réintégrations - déductions	6,10	2,03
<i>Résultats mis en équivalence</i>		
<i>Amortissement écarts d'acquisition</i>	0,63	
<i>Autres retraitements de consolidation</i>	3,14	
<i>Provisions hors impôts</i>	-	
<i>Autres réintégrations - déductions</i>	2,33	
Divers		
Impôt consolidé théorique	9,33	3,11
dont sociétés en déficit fiscal	(1,50)	(0,50)
dont sociétés en bénéfice fiscal	10,82	3,61
Consommation de déficits fiscaux	-	-
Impôt après imputation des déficits	10,82	3,61
IFA et régularisations d'impôt		-
Impôt sur PVL 19%		0,29
Contribution additionnelle 3 %		0,12
Contribution sociale 3,3 %		0,09
Charge d'impôt comptabilisée		4,11

Rapprochement entre la charge d'impôt consolidée et l'impôt exigible dans les comptes sociaux

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Charge d'impôts exigible	4 423	2 845
Variation des impôts différés	(312)	(15)
Charge d'impôts consolidée	4 111	2 830

NOTE 37 - PASSAGE DU RESULTAT SOCIAL AU RESULTAT CONSOLIDE

Détail du passage du résultat social au résultat consolidé

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
Résultat social	13 287	13 168
Résultat social des filiales	2 088	3 658
Retraitement du crédit-bail	-	94
Variation de la réserve latente brute	(2 070)	(1 827)
Retraitement sous-conso. Concerto	-	59
Elimination des dividendes internes	(3 238)	(2 429)
Retraitement des résultats de cessions internes	-	98
Marges internes sur stocks	-	356
Elimination provisions sur titres	1 165	(1)
Elimination provisions sur C/C	(1 249)	(138)
Boni de fusion Immocrédit	-	(225)
Boni de fusion Lyon Bron	(53)	-
Mali de fusion Paul Doumer	224	-
Elimination intragroupes	12	(12)
Amortissement écarts d'acquisition	(632)	(491)
Variation des impôts différés	312	15
Résultat consolidé	9 846	12 325

C - NOTES SUR LE HORS BILAN CONSOLIDE

NOTE 38 - AUTRES ENGAGEMENTS NE FIGURANT PAS SUR LE HORS BILAN PUBLIABLE

Détails des autres engagements financiers

En milliers d'euros	31.12.2003	31.12.2002
OPERATIONS EN DEVICES		
- Opérations de change à terme	-	706
ENGAGEMENTS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME		
- Autres opérations fermes, SWAP	15 245	35 063
- Autres opérations conditionnelles, FLOOR		
- Autres opérations conditionnelles, CAP	152 402	159 561
AUTRES ENGAGEMENTS		
Autres valeurs affectées en garantie		
- Antichrèse sur immeubles	-	-
- Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	194 995	161 030
- Hypothèques et promesse de délégations de loyers	3 111	3 295
- Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	36 166	39 529
- Cessions loi Dailly non notifiées	4 286	5 714
- Promesses de délégations de loyers	16 378	19 403

Échéances des instruments de taux d'intérêt

En milliers d'euros	Encours au 31.12.2003	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)	15 245		15 245		
Opérations conditionnelles					
Contrats de garantie de taux (caps)	152 402	4 163	5 616	111 328	31 295
Total	167 647	4 163	20 861	111 328	31 295

Échéances des contrats en devises

En milliers d'euros	Encours au 31.12.2003	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Vente à terme de devises	0				
Total	0	0	0	0	0

D - LISTE DES SIREN ET ADRESSES DES SOCIETES DU GROUPE (consolidées et non consolidées)

Raison sociale et forme juridique	Numéro de SIREN	Adresse du siège social
2/4 BOULEVARD HAUSSMANN S.A.	388 161 960 PARIS	10 avenue de Messine - 75008 PARIS
AFFINE S.A.	712 048 735 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
CIVILE ANJOU S.C.	390 629 194 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
ATEMI MBCR S.A.S.	444 514 624 PARIS	10 avenue de Messine - 75008 PARIS
ATIME S.A.S.	439 667 734 PARIS	10 avenue de Messine - 75008 PARIS
ATIT S.C.	379 839 277 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
AULNES DEVELOPPEMENT S.C.I.	448 080 861 PARIS	66 av. des Champs Elysées - 75008 PARIS
BERCY PARKINGS S.C.I.	414 710 129 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
CBI GESTION S.A.	388 162 117 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
CEPCO S.A.S.	300 070 364 PARIS	25 avenue de l'Opéra - 75001 PARIS
COCHETS PROJECT S.C.I.	420 484 297 PARIS	25 avenue de l'Opéra - 75001 PARIS
CONCERTO DEVELOPPEMENT S.A.	421 156 019 PARIS	25 avenue de l'Opéra - 75001 PARIS
EUROPEAN LIFE INSURANCE - E.L.I. - S.A.	403 701 816 PARIS	9 avenue de l'Opéra - 75001 PARIS
FONCIERE DC S.A.R.L.	405 249 111 PARIS	25 avenue de l'Opéra - 75001 PARIS
HAMPSTEAD CONSULTANTS S.A.R.L.	398 137 265 PARIS	9 avenue de l'Opéra - 75001 PARIS
IMAFFINE S.A.	335 480 877 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
IMMOBERCY S.A.S.	419 356 340 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
LUMIERE S.A.S.	420 133 712 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
NOVAFFINE S.A.	380 082 172 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
RESIDENCE PARADISIO S.C.I.	379 142 375 SETE	11 quai Adolphe Merle - 34200 SETE
PROMAFFINE	382 079 317 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
PARIS 1er - 21 RUE DES PYRAMIDES S.A.S.	429 694 698 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
LE CLOS MARGUERITE S.C.I.	429 460 686 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
GENNEVILLIERS TECHNOCENTRE S.C.I.	435 217 435 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
ARSENE HOUSSAYE S.N.C.	429 862 949 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
TRANSAFFINE S.N.C.	382 680 767 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
LE CLOS DU CEDRE S.C.I.	408 456 424 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
PARIS 29 COPERNIC S.C.I.	450 609 748 PARIS	31 rue Pouchet - 75017 PARIS
30 FRIEDLAND S.N.C.	447 860 941 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS

V - COMPTES PROFORMA - TABLEAUX DE PASSAGE

COMPTES CONSOLIDES PROFORMA AU 31 DECEMBRE 2002 APRES OPTION POUR LE REGIME FISCAL DES SIIC

COMPTE DE RESULTAT En Milliers d'Euros	31/12/2002		31/12/2002
	publié	Retraitements	proforma
+ INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	75 174	(57 327)	17 847
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les étés de crédit	1 006		1 006
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	219		219
Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe	61		61
Produits sur opérations de crédit-bail	73 888	(57 327)	16 561
- INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	71 824	(55 023)	16 801
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les étés de crédit	15 574		15 574
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	302		302
Intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe	925		925
Charges sur opérations de crédit-bail	55 023	(55 023)	-
+ REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE	67		67
+ COMMISSIONS (PRODUITS)	927		927
- COMMISSIONS (CHARGES)	1 145		1 145
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION	(112)		(112)
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASSIMILES	29		29
+ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	69 555	22 479	92 034
Produits sur opérations de crédit-bail		26 213	26 213
Produits sur opérations de location simple	28 245	(3 772)	24 473
Produits des opérations immobilières	39 381		39 381
Autres produits d'exploitation bancaire divers	1 929	38	1 967
- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	47 775	23 298	71 073
Charges sur opérations de crédit-bail		23 909	23 909
Charges sur opérations de location simple	11 998	(717)	11 281
Charges sur opérations immobilières	35 003		35 003
Autres charges d'exploitation bancaire diverses	774	106	880
PRODUIT NET BANCAIRE	24 896	(3 123)	21 773
- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	9 813	-	9 813
Frais de personnel	5 997		5 997
Autres frais administratifs	3 816		3 816
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	218		218
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	14 865	(3 123)	11 742
+/- COÛT DU RISQUE	293		293
RESULTAT D'EXPLOITATION	15 158	(3 123)	12 035
+/- QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	5		5
+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES	(33)		(33)
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT	15 130	(3 123)	12 007
+/- RESULTAT EXCEPTIONNEL	399		399
- IMPÔT SUR LES BENEFICES	2 830	1 124	3 954
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DES ECARTS D'ACQUISITION	491		491
+/- DOTATIONS/REPRISES DE FRBG	117		117
+/- INTERETS MINORITAIRES	485		485
+/- RESULTAT NET - PART DU GROUPE	11 840	(4 247)	7 593
Résultat par action (en euros)	5	(2)	3
Résultat dilué par action (en euros)	5	(2)	3

ACTIF En Milliers d'Euros	31/12/2002		31/12/2002
	publié	Retraitements	proforma
OPERATIONS INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES	19 547		19 547
Caisse			-
Banques centrales, Trésor Public, CCP	6		6
Comptes ordinaires débiteurs	19 485		19 485
Comptes et prêts à terme			-
Créances rattachées	56		56
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	6 221		6 221
Autres crédits à la clientèle	2 944		2 944
Comptes ordinaires débiteurs	3 277		3 277
OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES	232 032		232 032
Immobilisations louées en crédit-bail	225 147		225 147
Immobilisations temporairement non louées			-
Immobilisations en cours	716		716
Provisions pour dépréciation	(1 188)		(1 188)
Créances rattachées	7 357		7 357
OBLIGATIONS, ACTIONS, AUTRES TITRES			
A REVENU FIXE ET VARIABLE	153		153
Obligations et autres titres à revenu fixe	-		-
Actions et autres titres à revenu variable	153		153
PARTICIPATIONS, PARTS DANS LES ENTREPRISES			
LIEES, AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME	862	541	1 403
IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES	146 778	69 236	216 014
Immobilisations incorporelles	11		11
Immobilisations corporelles d'exploitation	361		361
Immobilisations de location simple	149 573	64 896	214 469
Provisions pour dépréciation	(4 569)	4 340	(229)
Créances rattachées de location simple	1 402		1 402
ECARTS D'ACQUISITION	10 059		10 059
COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS	50 846	(657)	50 189
Actions propres	66		66
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice	2 727		2 727
Autres comptes de régularisation et actifs divers	48 053	(657)	47 396
TOTAL ACTIF	466 498	69 120	535 618

PASSIF En Milliers d'Euros	31/12/2002		31/12/2002
	publié	Retraitements	proforma
OPERATIONS INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES	299 704		299 704
Banques centrales, C.C.P.			-
Comptes ordinaires créditeurs	2 164		2 164
Comptes et emprunts à terme	297 540		297 540
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	4 128		4 128
Comptes ordinaires créditeurs	297		297
Autres sommes dues	2		2
Comptes et emprunts à terme	3 829		3 829
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	15 784		15 784
Bons de caisse			-
Titres du Marché Interbancaire			-
Titres de Créance Négociables			-
Emprunts obligataires	15 784		15 784
Autres dettes représentées par un titre			-
COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS	49 711	10 180	59 891
ECARTS D'ACQUISITION	4 954		4 954
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	3 022	308	3 330
FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX (FRBG)	1 041		1 041
INTERETS MINORITAIRES	5 913	240	6 153
Part des minoritaires dans les réserves consolidées	5 428	240	5 668
Part des minoritaires dans les résultats consolidés	485		485
CAPITAUX PROPRES HORS FRBG	82 241	58 392	140 633
CAPITAL SOUSCRIT	40 000		40 000
PRIMES D'EMISSION	3 979		3 979
RESERVES CONSOLIDEES ET AUTRES	26 422	62 639	89 061
RESULTAT DE L'EXERCICE	11 840	(4 247)	7 593
TOTAL PASSIF	466 498	69 120	535 618

5.4 Ratios bancaires réglementaires

RATIOS BANCAIRES REGLEMENTAIRES CONSOLIDES	SEUILS	AFFINE
Ratios de fonds propres et de ressources permanentes . rapport entre les fonds propres nets + emprunts à plus de 5 ans et les emplois nets à plus de 5 ans	60 %	101 %
Ratios de solvabilité . rapport entre les fonds propres nets et le total des risques pondérés	8 %	34,7 %
Coefficient de liquidité . au titre du mois de janvier 2004 . ratios d'observation :	100 %	1 072 %
- 1er ratio (février/mars 2004)	100 %	775 %
- 2ème ratio (2ème trimestre 2004)	100 %	771 %
- 3ème ratio (2ème semestre 2004)	100 %	816 %
Contrôle des grands risques . rapport entre les engagements par débiteur et les fonds propres nets		
- seuil de déclaration	10 %	0 débiteur
- limite absolue	25 %	aucun dépassement

Emplois et ressources

Emplois

en M€	1999	2000	2001	2002	2003
Location simple	155,00	154,00	136,00	145,00	231,00
Crédit-bail	339,00	295,00	260,00	232,00	219,00
Autres actifs	65,00	80,00	80,00	89,00	92,00
TOTAL	559,00	529,00	476,00	466,00	542,00

Ressources

en M€	1999	2000	2001	2002	2003
Fonds propres	86,00	82,00	89,00	94,00	168,00
Dettes obligataires	124,00	85,00	25,00	16,00	0
Emprunts bancaires	308,00	327,00	313,00	300,00	327,00
Autres passifs	41,00	35,00	49,00	56,00	47,00
TOTAL	559,00	529,00	476,00	466,00	542,00

5.5 Honoraires des commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par le Groupe

En K€	CAILLIAU DEDOUIT et Associés				DELOITTE TOUCHE TOHMATSU			
	Montant		%		Montant		%	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Audit								
Commissariat aux comptes, Certification, examen des comptes individuels et consolidés	153,6	192,0	99,35	100,0	63,6	89,6	98,44	100,0
Missions accessoires	1,0	0,0	0,65	0,0	1,0	0,0	1,66	0,0
Total	154,6	192,0	100,00	100,0	64,50	89,6	100,00	100,0

6 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

6.1 Conseil d'Administration au 31 décembre 2004

Prénom, Nom, Fonction	Autres mandats et fonctions
<p>Madame Maryse Aulagnon 16 actions, 32 droits de vote Date de nomination : AGO 28 avril 2000 Renouvellement AGO 14 mai 2003 Expiration AG mai 2006</p>	<p>AFFINE (SA), président directeur général, comptes 2005 IMAFFINE (SA), président directeur général (jusqu'au 2 sept. 2004) CONCERTO DEVELOPPEMENT (SA puis SAS), vice-président, administrateur (jusqu'au 19 décembre 2003) BASELLE (SA), représentant permanent d'Atit, administrateur (jusqu'au 29 décembre 2003) COMMERCES LUMIERE (SAS), représentant Affine, président (jusqu'au 29 décembre 2003) IMMOBERCY (SAS), représentant Affine, président (jusqu'au 1^{er} janvier 2004) NOVAFFINE (SA), représentant Affine, liquidateur PROMAFFINE (SA), administrateur (jusqu'au 18 mai 2004) E.L.I (SA), représentant permanent d'Imaffine, administrateur (jusqu'au 1^{er} janvier 2004) FONCIERE PAUL DOUMER (SAS) : représentant Affine, président (jusqu'au 3 décembre 2003) MAB FINANCES (SAS), président, comptes 2005 COUR DES CAPUCINES (SA), représentant Mab Finances (depuis le 21 décembre 2004), administrateur, comptes 2009 LOGISIIC (SA), (antérieurement dénommée CBI Gestion), représentant Mab Finances (depuis le 25 juin 2004), administrateur, comptes 2009</p>
<p>Monsieur Alain Chaussard 1 action, 2 droits de vote Représentant permanent de MAB Finances Date de nomination : CA 18 juin 2004 Expiration AG mai 2007</p>	<p>AFFINE (SA), directeur général délégué, comptes 2005 représentant permanent de MAB FINANCES, vice-président, administrateur, comptes 2006 IMAFFINE (SA), vice-président, administrateur, directeur général délégué (jusqu'au 2 septembre 2004) CONCERTO DEVELOPPEMENT (SA puis SAS), président du conseil d'administration (jusqu'au 19 décembre 2003) ; président (depuis le 19 décembre 2003), comptes 2008 BASELLE (SA), président directeur général (jusqu'au 29 décembre 2003) BELLATRIX (SA), président du conseil d'administration (jusqu'au 27 juin 2003) 2/4 BOULEVARD HAUSSMANN (SA), représentant permanent d'Imaffine, administrateur (jusqu'au 26 août 2004) LUMIERE (SAS), président, comptes 2009 PROMAFFINE (SA), représentant permanent d'Affine, administrateur (jusqu'au 18 mai 2004) ELI (SA), représentant permanent d'Affine, administrateur (jusqu'au 1^{er} janvier 2004) CEPCO (SAS), représentant de Concerto Développement, président, comptes 2006 FONCIERE DC (SARL), gérant (à compter du 4 novembre 2003 et jusqu'au 1^{er} janvier 2004) MAB FINANCES (SAS), directeur général délégué, comptes 2005 EDOUARD VII FACILITY (SAS), représentant d'Affine, président (depuis le 26 novembre 2004), comptes 2007 COUR DES CAPUCINES (SA), président (depuis le 21 décembre 2004), comptes 2009 LOGISIIC (SA), (antérieurement dénommée CBI Gestion), administrateur (depuis le 25 juin 2004), comptes 2009</p>

<p>Monsieur Alain Bonte Représentant permanent de HOLDAFFINE Date de nomination : AGO 28 juillet 2000 Renouvellement AGO 14 mai 2003 Expiration AG mai 2006</p>	<p>Mandats groupe Affine : AFFINE, représenté par Monsieur Alain Bonte, administrateur, comptes 2005 IMAFFINE représentée par Monsieur Alain Bonte, administrateur (jusqu'au 2 septembre 2004)</p>
<p>Monsieur André Frappier Administrateur indépendant Date de nomination : AGO 28 juillet 2000 Renouvellement AGO 14 mai 2003 Expiration AG mai 2006</p>	<p>Mandats groupe Affine : AFFINE (SA), administrateur, comptes 2005 LOGISIIC (SA), (antérieurement dénommée CBI Gestion), administrateur, comptes 2005 Mandats hors groupe OPTIMUM SA, administrateur, 2008 EURL André Frappier, gérant</p>
<p>Monsieur Michel Garbolino Administrateur indépendant Date de nomination : AGO 10 octobre 2000 Renouvellement AGO 14 mai 2003 Expiration AG mai 2006</p>	<p>Mandats groupe Affine AFFINE (SA), administrateur, comptes 2005 Mandats hors groupe : AZIA (SA), administrateur, comptes 2006 NAÏVE (SA), administrateur, 30/06/2004 PANZANI (SA), administrateur, comptes 2006</p>
<p>Monsieur Ariel Lahmi Date de nomination : AGO 17 mai 2002 Renouvellement AGO 14 mai 2003 Expiration AG mai 2006</p>	<p>Mandats groupe Affine : CONCERTO DEVELOPPEMENT (SA puis SAS), directeur général, comptes 2008 AFFINE (SA), administrateur, comptes 2005 IMAFFINE (SA), administrateur (jusqu'au 2 septembre 2004) E.L.I. (SA), administrateur (jusqu'au 1^{er} janvier 2004) Mandats hors groupe Affine : COURCELLES INVEST (SARL), gérant</p>
<p>Monsieur Burkhard Leffers Administrateur indépendant Date de nomination : AGO 28 juillet 2000 Renouvellement AGO 14 mai 2003 Expiration AG mai 2006</p>	<p>Mandats groupe Affine: AFFINE (SA), administrateur, comptes 2005 Mandats hors groupe : KOLBENSCHMIDT PIERBURG AG, administrateur</p>
<p>Monsieur Paul Mentré Administrateur indépendant Date de nomination : AGO 28 juillet 2000 Renouvellement AGO 14 mai 2003 Expiration AG mai 2006</p>	<p>Mandats groupe Affine: AFFINE (SA), administrateur, comptes 2005 IMAFFINE (SA), administrateur (jusqu'au 2 septembre 2004)</p>
<p>Monsieur François Tantot Administrateur indépendant Date de nomination : AGO 28 mai 1997 Renouvellement AGO 14 mai 2003 Expiration AGO mai 2006</p>	<p>Mandats groupe Affine : AFFINE (SA), administrateur, comptes 2005 Mandats hors Groupe : AAREAL BANK France (SA), administrateur, avril 2005 FTAC (Sarl), gérant, durée indéterminée</p>
<p>Monsieur Jacques de Peretti Administrateur indépendant Date de nomination : CA 16 décembre 2004</p>	<p>Mandats groupe Affine : AFFINE (SA), administrateur, comptes 2005</p>

6.2 Intérêts des dirigeants dans le capital de la société

A travers leur participation dans HOLDAFFINE, Maryse Aulagnon et Alain Chaussard détiennent conjointement un intérêt indirect de 34,47 % dans le capital d’Affine.

Prêts et garanties accordées ou constituées en faveur de ces membres : néant

6.3 Rémunérations des mandataires sociaux d’Affine

Rémunération totale et avantages de toute nature versés durant l’exercice 2003 à chaque mandataire social par les sociétés du groupe (article L. 225-102-1 du Code de commerce)

Nom	Rémunération brute versée par Affine (1)	Rémunération brute versée par les autres sociétés du groupe (1)	Jetons de présence versés par Affine (2)	Jetons de présence versés par les autres sociétés du groupe
Maryse Aulagnon	91 477 €	136 799 € (3)	5 789 €	4 347 €
Alain Chaussard	199 691 € (4)	123 097 €	5 789 €	4 347 €
Alain Bonte	-	-	1 447 €	-
François Casassa	-	-	-	-
Jean-Louis Charon	-	-	2 895 €	-
Bertrand de Feydeau	-	-	5 789 €	-
André Frappier	-	-	2 895 €	-
Michel Garbolino	-	-	4 342 €	-
Ariel Lahmi	-	222 149 €	5 789 €	4 347 €
Burkhard Leffers	-	-	4 342 €	-
Paul Mentré	-	-	4 342 €	1 086 €
Nicolas Patel	-	-	4 342 €	-
François Tantot	-	-	4 342 €	-
Candace Valiunas	-	-	2 895 €	-
Michel Kasser	-	-	-	-

(1) la rémunération brute correspondant au brut fiscal figurant sur la DADS

(2) le montant individuel des jetons de présence est déterminé en fonction du nombre de présences au Conseil d’administration

(3) le montant inclut l’ensemble des rémunérations versées par les autres sociétés du groupe, y compris la société MAB Finances SAS

(4) dont une prime de 30.000 € au titre de l’exercice 2002 (versée en 2003), décidée par le comité des rémunérations, et identique à celle versée en 2002 et 2001. Cette partie variable de la rémunération est déterminée par appréciation des membres du comité des rémunérations compte tenu des résultats du groupe et de son développement.

Il n’existe aucun autre type de rémunération.

6.4 Schémas d'intéressement du personnel

L'accord d'intéressement est conclu dans le cadre de la loi n° 94-640 du 25 juillet 1994, ainsi que la loi du 19 février 2001 sur l'épargne salariale.

L'intéressement est réservé aux seuls salariés bénéficiaires présents à la date de signature de l'accord, comptant au moins trois mois d'ancienneté de l'entreprise.

L'accord est conclu pour une durée de trois ans, et s'applique aux trois exercices allant du 1^{er} janvier 2004 au 31 décembre 2006.

Conformément à l'article L441-2 du code du travail, la prime globale d'intéressement versée au titre d'un exercice ne peut excéder 20 % du total des salaires bruts versés aux salariés de l'entreprise pendant le même exercice.

Détails des sommes versées :

pour 2003 => somme distribuée au titre de l'intéressement => 149 735,51 € (1/12^{ème} du brut mensuel) ;
pour 2002 => somme distribuée au titre de l'intéressement => 142 536,43 € (1/12^{ème} du brut mensuel) ;
pour 2001 => somme distribuée au titre de l'intéressement => 352 464,17 € (répartition sur 20 % de la masse salariale brute et limité à 50 % du plafond de la sécurité sociale)

6.5 Rapport du Président sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société

Conformément à l'article L.225-37 du Code du commerce, résultat de l'article 117 de la loi n°2003-706 du 1^{er} août 2003, le Président a établi pour l'exercice 2003 un rapport rendant compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société :

Rapport du Président (exercice 2003)

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

1) Composition du Conseil :

Le Conseil d'administration de la société est composé de onze administrateurs (dix administrateurs au 30 juin 2004) et trois censeurs. La majorité des administrateurs n'est pas liée aux actionnaires directs ou indirects de la société. Cette démarche est traditionnelle depuis la création du groupe en 1990.

La durée du mandat des administrateurs 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.

3) Fréquence des réunions :

Le Conseil s'est réuni sept fois au cours de l'exercice 2003, aux dates suivantes :

- 20 mars 2003 (arrêté des comptes de l'exercice 2002)
- 14 mai 2003 (renouvellement des mandats du Président Directeur Général et du Directeur Général Délégué)
- 18 juin 2003 (autorisation de refinancement)
- 21 juillet 2003 (option d'Affine pour le statut de SIIC)
- 10 septembre 2003 (émission avec maintien du droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne d'obligations remboursables en actions)
- 15 octobre 2003 (examen des comptes du premier semestre 2003 et du budget prévisionnel pour l'année 2003; distribution d'un acompte sur dividende, constatation de la réalisation de l'augmentation de capital d'Affine résultant des apports de titres Imaffine à Affine)
- 11 décembre 2003 (absorption Immobercy, autorisations diverses)

Le taux moyen de présence des administrateurs est de 71,42 %.

4) Convocations et informations des administrateurs :

Le règlement intérieur, adopté par le Conseil du 5 décembre 2002, prévoit que les convocations au Conseil sont faites 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), par le Président du Conseil d'administration.

Préalablement à toute réunion, chaque administrateur reçoit un dossier lui permettant de prendre les décisions en réunion en connaissance de cause. 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 utile susceptible d'aider à sa prise de décision.

La société doit communiquer 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 deux comités chargés de préparer ses travaux :

- un comité des rémunérations composé de quatre membres est chargé de soumettre au Conseil d'administration toutes questions relatives au statut personnel des mandataires sociaux, notamment sur leur rémunération. Il s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2003 (taux moyen de présence 100 %).

- un comité des engagements composé de six membres a pour vocation d'examiner les dossiers d'investissements tant de crédit-bail que locatifs dont le montant excède la délégation accordée à la direction générale, soit 1 500 000 euros. Ses décisions sont ensuite communiquées au Conseil d'administration, qui se réserve l'examen des dossiers d'un montant supérieur à 5 000 000 euros. Le Comité s'est réuni six fois au cours de l'exercice 2003 (taux moyen de présence 80,55 %).

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'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables, et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
- d'autre part, de s'assurer que les informations comptables, financières et de gestion communiquées 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, la qualité d'établissement de crédit dont bénéficie Affine l'a conduite à mettre en place des procédures de contrôle interne depuis plusieurs années sous la surveillance des autorités de tutelle, à nommer une personne dédiée à cette mission, et surtout à sensibiliser l'ensemble des collaborateurs de la société à une véritable « culture » 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 existant 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 utiles aux fins de la surveillance des risques sur une base consolidée le cas échéant.

3) Maîtrise des risques

La double qualité d'établissement de crédit et de foncière 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 avant 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 près de 400 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 encours de crédit bail et des locataires soit effectuée chaque année

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

. suivi des clients

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 créance correspondante.

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.

. qualité des immeubles

Mise en place, à partir de 2003, d'une procédure de révision des immeubles par une société d'ingénierie spécialisée s'assure de la bonne qualité des immeubles avant l'expiration des garanties.

b) Risque financier

Gestion de l'exposition au risque de taux ou au risque de change, de la liquidité de la société et de la qualité de ses contre garanties financières (placements, produits dérivés).

c) Risque informatique

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

d) Risque lié au blanchiment

Le contrôle de l'origine des fonds des acquéreurs et des partenaires est systématiquement effectué.

e) Risques environnementaux

Au regard des informations demandées par les règlements n° 98-01 et n° 95-01 de la Commission des Opérations de Bourse, la société, compte tenu de ses activités, n'utilise pas, ne stocke pas et ne rejette pas dans l'air, l'eau ou le sol de produits, substances ou déchets toxiques.

En conséquence, aucune mesure destinée à limiter les atteintes à l'environnement n'est nécessaire.

D'autre part, Affine veille scrupuleusement à ce que l'utilisation des immeubles qu'elle possède en crédit-bail ou en patrimoine respecte toutes les réglementations existantes en matière d'environnement.

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

1) Président Directeur Général :

Le Conseil d'administration du 14 mai 2003 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 14 mai 2003 a renouvelé Monsieur Alain Chaussard en qualité 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. »

3) Délégations :

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

- cessions : 1 500 000 € par opération (décision du 20 octobre 2000)
- **acquisitions : 1 500 000 € par opération (décision du 13 juin 2002)**

- cautions, avals et garanties : 1 500 000 € par opération pour des donneurs d'ordre extérieurs au groupe Affine (décision du 20 mars 2003) ; pour les opérations à la demande des sociétés du groupe, une information est donnée au Conseil suivant.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DU DERNIER ALINEA DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE AFFINE POUR CE QUI CONCERNE LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE

Exercice clos le 31 décembre 2003

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société AFFINE, et en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2003.

Sous la responsabilité du conseil d'administration, il revient à la direction de définir et de mettre en œuvre des procédures de contrôle interne adéquates et efficaces. Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société.

Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Ces diligences consistent notamment à prendre connaissance des objectifs et de l'organisation générale du contrôle interne, ainsi que des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, présentés dans le rapport du Président.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la description des procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du Président du conseil d'administration, établi en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L.225-37 du Code de commerce.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 3 mai 2004
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Laure SILVESTRE-SIAZ Sylvie
BOURGUIGNON

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES
Rémi SAVOURNIN Jean-Jacques DEDOUIT

6.6 Fonctionnement des organes de direction et de surveillance

Fonctionnement des organes de direction et de surveillance

Chaque administrateur doit être propriétaire d'une action nominative au moins pendant toute la durée de son mandat (article 11 des statuts).

Règlement intérieur du Conseil d'administration (extraits) à jour au 22 septembre 2004.

I. Conseil d'administration

a. Composition du Conseil d'administration.

L'article 10 des statuts définit les conditions requises pour remplir les fonctions d'administrateur, la composition et le renouvellement du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration doit être composé de telle manière qu'il puisse satisfaire tant les intérêts de la société que ceux de ses actionnaires. Il regroupe des membres compétents, expérimentés et s'impliquant réellement dans la définition de la stratégie de la société et de ses délibérations.

Les administrateurs sont nommés par l'Assemblée générale pour une durée de trois exercices.

Le Conseil d'administration comprendra, dans la mesure du possible, un tiers de membres indépendants.

Un administrateur indépendant s'entend comme n'exerçant pas de fonction de direction au sein de la société ou dans son groupe, mais qui est aussi dépourvu d'intérêt particulier avec celle-ci. Il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société ou son groupe qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.

b. Convocation et fréquence des réunions du Conseil d'administration

Les convocations sont faites 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) signées par le Président du Conseil d'administration.

Dans l'hypothèse où un administrateur ne peut assister à un Conseil, il peut adresser un pouvoir pour le représenter au nom du Président ou d'un autre administrateur.

Préalablement à toute réunion, chaque administrateur reçoit un dossier lui permettant de prendre les décisions en réunion en parfaite connaissance de cause. 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 utile susceptible d'aider à sa prise de décision.

Les administrateurs peuvent participer aux séances par le biais de la visioconférence. Dans ce cas, les administrateurs sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité. 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.

Le Conseil d'administration se réunit au moins une fois par trimestre. Les dates de ces réunions sont arrêtées au cours de l'année précédente et au plus tard au mois de décembre. En outre, l'article 12 des statuts dispose que le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige.

Le Conseil d'administration peut déléguer certaines décisions à des comités spécialisés (voir plus bas) ou à la Direction Générale. Il a accordé à la Direction Générale les délégations suivantes :

- cessions : 1 500 000 € par opération (décision du 20 octobre 2000)
- acquisitions : 1 500 000 € par opération (décision du 13 juin 2002)
- cautions, avals et garanties : 3 000 000 € par opération pour des donneurs d'ordre extérieurs au groupe Affine (décision du 22 septembre 2004) ; pour les opérations à la demande des sociétés du groupe, une information est donnée au Conseil suivant.

c. Information des administrateurs

La société doit communiquer 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.

II. Comités spécialisés

En application de l'article 15 des statuts, il peut être créé des comités spécialisés dont la mission est, par délégation du Conseil, de traiter les questions relevant de leur compétence et de présenter leurs propositions ou conclusions au Conseil d'administration.

a. Objet

Les comités ne sont pas détachables du Conseil, ils ont pour mission d'en faciliter le fonctionnement et de concourir efficacement à la préparation des décisions. Pour ce faire, les comités présentent des comptes rendus au Conseil d'administration.

Il a été créé deux comités spécialisés.

Un comité chargé des rémunérations, créé par le Conseil d'administration du 21 mars 2002.

Un comité des engagements, dont la composition et l'objet ont été modifiés par les Conseils d'administration du 21 mars et du 23 juin 2002.

Les comités sont composés de 3 à 7 membres issus du Conseil d'administration. Au moins un tiers de ses membres doivent être des administrateurs indépendants. Les membres du comité doivent avoir la compétence technique pour siéger en comité.

Le comité des engagements pourra être convoqué sans délai en cas de nécessité et par tout moyen. Les membres du comité pourront être consultés par écrit, leurs avis étant donnés par courrier ou télécopie.

b. Composition et compétences de chaque Comité

Comité des rémunérations : Madame Maryse Aulagnon,
Monsieur Alain Chaussard,
Monsieur Michel Garbolino,
Monsieur François Tantot,
Monsieur André Frappier.

L'objet de ce comité est de fixer la rémunération des mandataires sociaux, en veillant à la convergence d'intérêts entre les dirigeants et l'entreprise.

Comité d'engagements Madame Maryse Aulagnon,
Monsieur Alain Chaussard
Monsieur André Frappier
Monsieur Jean-Louis Charon
Monsieur Michel Garbolino
Monsieur François Tantot

Il a été décidé que ce comité pourra valablement délibérer si au moins deux membres n'appartenant pas à la Direction Générale sont présents. Le comité d'engagements est compétent pour les opérations jusqu'à 5 000 000 euros par opération.

Les comités rendent compte de leurs activités au Conseil d'administration.

7 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EVOLUTION RECENTE ET LES PERSPECTIVES D'AVENIR

7.1 Evolution

Depuis la fusion Sovabail – Immobilail effective au 1^{er} janvier 2000, Affine a enregistré une stabilité de son résultat net social publié :

2000	:	13,6 M€
2001	:	13,5 M€
2002	:	13,2 M€
2003	:	13,3 M€

7.2 Rapport d'activité du premier semestre 2004

1°) PATRIMOINE LOCATIF

a) *Acquisitions*

Les nouveaux investissements réalisés au premier semestre concernent cinq opérations :

- acquisition des sociétés Immobilière Bondoufle et Courbet Développement, bénéficiaires de contrats de crédit-bail portant sur deux entrepôts de 21 084 m² et 19 211 m², loués à Giraud Logistique et situés respectivement à Bondoufle (91) et Bussy-Lettree (51) ;
- acquisition par la SCI Brétigny, filiale d'Affine, d'un entrepôt de 28 260 m² loué à ND Logistics et situé à Brétigny-sur-Orge (91) ;
- acquisition de plusieurs terrains et immeubles à Corbeil-Essonnes (91) ; ces bâtiments, après démolition partielle et réhabilitation, seront intégrés dans un ensemble immobilier à construire de 1 800 m² de bureaux, destiné aux services de la Mairie de Corbeil (extension de l'immeuble acquis en 2003) ;
- acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux de 3 052 m² situé à Villeneuve-d'Ascq (59) et loué à cinq locataires dont le groupe Auchan.

b) *Arbitrages*

La société a procédé aux ventes suivantes :

- une surface commerciale de 97 m² à Sceaux (92) ;
- un plateau de 350 m² de bureaux à Cergy-Pontoise (95) ;
- des locaux d'activité de 6 480 m² à Saint-Michel-sur-Orge (91) ;
- sa quote-part dans un ensemble de locaux d'activité de 31 230 m², Tolbiac-Masséna, à Paris 13^{ème} ;
- deux hôtels à Houssen (68) et Chantepie (35).

Ces cessions ont permis de dégager une plus-value globale de 4 M€.

Par ailleurs, plusieurs promesses de vente ont été signées pour des régularisations avant la fin de l'exercice.

c) *Locations*

8 baux ont été régularisés portant sur 5 022 m² de locaux. Le taux d'occupation financier du patrimoine (hors immeubles en restructuration) ressort à 92,7 %.

d) Valorisation du patrimoine

Au 30 juin, la valeur hors droits du patrimoine locatif s'élevait à 284 M€ pour une valeur nette comptable de 270 M€ dégageant une plus-value latente de 13,5 M€, soit 5,80 € par action.

2°) CREDIT-BAIL

a) Nouveaux contrats

Un avenant d'un contrat de crédit-bail a été signé :

- 1,2 M€ avec la société Maison Menissez pour la construction d'une extension d'un entrepôt de stockage de 26 000 m² situé à Feignies (59) ; la mise en loyer est intervenue en juin.

b) Levées d'option

12 crédits-preneurs ont levé leur option d'achat dont 1 partielle et 5 par anticipation. La plus-value dégagée s'élève à 289 K€ après reprise de provisions (article 64).

c) Evolution des engagements

A fin juin, le nombre d'actifs adossés aux contrats et avenants s'établit à 275 pour un montant d'engagements nets de 187 M€ contre 201 M€ au 31 décembre 2003.

d) Redevances

En dépit de la forte production 2003 mise en loyer pour partie au 1^{er} semestre, la diminution des encours due aux fins de contrats conduit à une baisse des redevances qui s'établissent à 20,7 M€ contre 21,7 M€ pour le 1^{er} semestre 2003.

3°) INGENIERIE ET OPERATIONS IMMOBILIERES

a) Imaffine

En vue de mettre en œuvre la nouvelle stratégie définie par le Conseil d'Administration du 10 juin 2004, tendant à faire d'Imaffine une foncière cotée, la vente de la totalité de ses participations à Affine a été effectuée le 30 juin (à l'exception des titres de la SAS ATEMI-MBCR et de 2/4 HAUSSMANN réalisées en août), et Imaffine a présenté au CECEI une demande de retrait d'agrément en qualité d'établissement de crédit, accordé le 27 juillet.

Le résultat net après impôt d'Imaffine s'élève à 55 k€ (contre 1,6 M€ en 2003 constitué en quasi-totalité d'une plus-value exceptionnelle de cession).

b) Concerto Développement

Plusieurs programmes portant sur la réalisation de plates-formes logistiques ont été poursuivis ou entrepris :

- à Marly-la-Ville (95) : obtention du certificat de conformité de la plate-forme logistique réalisée et livrée au groupe pharmaceutique Aventis Pharma ;
- à Mitry Mory (77) : poursuite de l'opération de 20 000 m² pour le groupe l'Oréal ; compte-tenu de la nature des produits stockés, des modifications ont été apportées au bâtiment et un dossier d'installations classées a été déposé ;
- à Nantes (44), Orléans (45) et Evreux (27) : obtention des permis de construire pour trois plates-formes destinées au logisticien Frans Maas et démarrage des travaux ;
- à Trappes (78) : acquisition auprès de Fiat d'un bâtiment industriel de 56 000 m² loué à Hays Logistics et Tibett & Britten ; les travaux de restructuration lourde réalisés par Concerto Développement seront achevés avant la fin de l'exercice et le bâtiment a été cédé au groupe SCOR le 30 juin ;

- à Cergy-Pontoise (95) : signature d'une promesse de vente avec la Communauté d'Agglomération pour acquérir un terrain de 32 ha en vue de la participation à un appel d'offre pour la réalisation de la première tranche d'une base logistique de 200 000 m² pour Renault.

Le sous-groupe Concerto a dégagé un bénéfice net part du groupe de 2,4 M€ alors que le premier semestre de 2003 était à l'équilibre.

c) Promaffine

Les opérations en cours de réalisation sont les suivantes :

- Paris 8^{ème}, avenue de Friedland : transformation de 430 m² de bureaux en appartements dont la cession doit intervenir au 2^{ème} semestre ;
- Saint-Germain-en-Laye (78) : le premier immeuble de 2 250 m² de bureaux pour le siège de Pall France a été livré ; un deuxième immeuble de 1 500 m² est en cours de construction pour la société Bose (livraison fin 2004) ;
- Corbeil-Essonnes (91) : maîtrise d'ouvrage déléguée pour l'extension de l'immeuble de 1 800 m² de bureaux destiné aux services municipaux.
- Paris 16^{ème}, rue Copernic : projet de 2 500 m² de logements en copromotion dont le permis est en cours d'instruction ;

Le sous-groupe Promaffine a dégagé un bénéfice net consolidé part du groupe de 81 k€, contre une perte de 500 k€ en 2003.

d) Immobercy

Cette filiale, propriétaire de la tour « Bercy » (7 800 m² de bureaux situés près de la gare de Lyon et loués à SNCF), a été absorbée par Affine par transmission universelle de patrimoine dans les premiers jours de janvier.

4°) REFINANCEMENT

Dans le cadre des investissements réalisés, plusieurs nouveaux emprunts ont été contractés :

- financement par Hypo Real Estate Capital France de 16,5 M€ pour l'acquisition de l'entrepôt de Brétigny-sur-Orge (91) ;
- ligne de crédit de 16 M€ d'Enténial en faveur de Concerto Développement pour l'acquisition et la rénovation de la plate-forme de Trappes (78) ;
- signature avec la Württembergische Hypothekenbank AG de la reprise du financement existant, d'un encours de 2,4 M€, augmenté d'un prêt complémentaire de 300 k€, pour l'acquisition de l'immeuble de bureaux de Villeneuve d'Ascq (59).

D'autre part, deux emprunts ont été remboursés :

- la quote-part d'un prêt Eurohypo pour un montant de 6,2 M€, à la suite de la cession partielle de l'ensemble immobilier Tolbiac-Masséna (Paris 13^{ème}) ;
- le crédit court terme de 3,05 M€ contracté auprès de Socfim pour la construction de la première phase de Saint-Germain-en-Laye (78) remplacé par un refinancement long terme de 3,65 M€ consenti par la Landesbank Saar (tirage au 3^{ème} trimestre).

Par ailleurs, les ouvertures de crédit court terme auprès d'établissements bancaires s'élèvent désormais à plus de 18 M€, permettant au groupe de se positionner rapidement sur une opportunité dans l'attente de la mise en place du financement long terme adéquat.

Au 30 juin, sur la base des comptes consolidés, le passif envers les tiers reste stable à 370,8 M€ contre 371,2 M€ au 31 décembre 2003 ; il représente 2,1 fois la valeur de l'actif net réévalué contre 2,2 fois à la fin de l'exercice précédent. Le rapport des frais financiers annualisés sur la moyenne du passif envers les

tiers s'établit à 3,7 % contre 3,5 % en 2003 pour le 1^{er} semestre. La durée résiduelle moyenne de la dette s'établit à 7,8 années contre 8,4 années fin 2003.

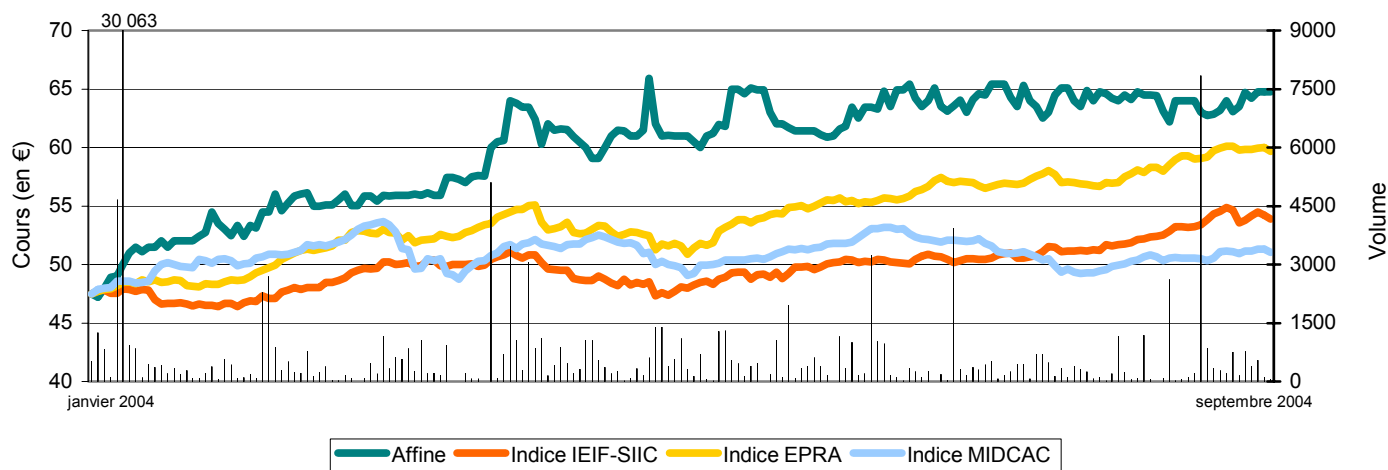
5°) BOURSE

La société, cotée au Premier Marché et admise au segment Next Prime d'Euronext, a été admise dans l'échantillon de l'indice Midcac. Fortis Securities France est chargée depuis 2003 d'assurer la cotation du titre en continu et d'en favoriser les transactions.

Au cours du semestre, le titre a progressé de 36 % pour se stabiliser actuellement dans une fourchette de 63 à 65 €/action.

Le volume moyen des titres échangés sur les 6 premiers mois s'établit à 877 transactions par jour, contre 1 671 en 2003 et 462 pour l'exercice 2002.

Evolution du titre AFFINE – AFFINE share price
(Code ISIN : FR 0000036105)



6°) RESULTATS

a) Comptes sociaux

L'érosion du résultat de l'activité de crédit-bail s'est poursuivie, à un rythme toutefois ralenti compte tenu de la reprise de la production de 2003. Il s'élève à 7 M€ pour le 1^{er} semestre de 2004, contre 8,3 M€ en 2003.

Le résultat de la location s'est élevé à 10,6 M€, en nette progression par rapport à 2003 (6,1 M€). Cette évolution résulte d'une progression de près de 22 % des loyers (dont 13 % proviennent de l'absorption d'Immobercy) et d'un montant significatif de plus-values de cession (4 M€ contre 0,2 M€ en 2003). Le produit net bancaire a progressé de 14,8 % et le résultat courant avant impôt de 8,5 % à 7,6 M€. Le résultat net de 7,9 M€ est en augmentation de 31,4 % sur 2003.

b) Comptes consolidés

Les résultats consolidés ont enregistré des évolutions analogues à celles des résultats sociaux, renforcées par une contribution en nette progression des filiales de développement, dont la marge brute est passée de 1,2 M€ au 1^{er} semestre 2003 à 5,1 M€ en 2004.

Ainsi le produit net bancaire a augmenté de 53,0 % et le résultat courant de 54,0 % ; le résultat net part du groupe de 7,1 M€ a quasiment doublé par rapport à l'an passé.

c) Comptes selon normes IAS / IFRS

Conformément aux recommandations du CESR du 30/12/2003, la société a mis en place un dispositif visant à établir au titre de l'exercice 2004 des comptes annuels pro forma selon les normes IAS / IFRS, applicables à partir de 2005, les comptes publiés restant établis selon les méthodes comptables en vigueur au 31/12/2004.

Un groupe de travail a été créé afin d'examiner toutes les conséquences de l'application des normes IAS / IFRS, avec l'assistance d'un cabinet extérieur et en étroite coopération avec les Commissaires aux Comptes de la société. Il apparaît d'ores et déjà que les normes qui auront un impact significatif sur l'élaboration de la présentation des comptes de la société sont les suivantes : IAS 14 (information sectorielle), IAS 17 (contrats de location), IAS 32/39 (instruments financiers), IAS 40 (immeubles de placement).

7°) PERSPECTIVES

En dépit d'un contexte général de l'immobilier d'entreprise encore fragile, notamment en région parisienne, les perspectives du groupe Affine restent bonnes et, sans augurer d'un 2^{ème} semestre aussi satisfaisant que le 1^{er} semestre, permettent d'envisager des résultats annuels en progression par rapport à l'année 2003.

COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES

Bilan consolidé au 30 juin 2004

En Milliers d'Euros

	Note	30/06/2004	31/12/2003
ACTIF			
OPERATIONS INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES			
		11 263	11 481
Caisse		1	1
Banques centrales, Trésor Public, CCP		6	6
Comptes ordinaires débiteurs		11 246	11 460
Comptes et prêts à terme		-	-
Créances rattachées		10	14
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE			
		10 181	11 632
Autres crédits à la clientèle		9 623	9 642
Comptes ordinaires débiteurs		558	1 990
OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES			
	[1]	202 629	218 780
Immobilisations louées en crédit-bail		194 548	203 142
Immobilisations temporairement non louées		2 215	2 259
Immobilisations en cours		4 703	9 411
Provisions pour dépréciation		(2 186)	(2 269)
Créances rattachées		3 349	6 237
OBLIGATIONS, ACTIONS, AUTRES TITRES			
A REVENU FIXE ET VARIABLE			
		5 332	14 441
Obligations et autres titres à revenu fixe		-	-
Actions et autres titres à revenu variable		5 332	14 441
PARTICIPATIONS, PARTS DANS LES ENTREPRISES			
LIEES, AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME			
		807	870
IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES			
	[2]	271 396	232 675
Immobilisations incorporelles		9	9
Immobilisations corporelles d'exploitation		239	262
Immobilisations de location simple		270 569	231 536
Provisions pour dépréciation		(300)	(306)
Créances rattachées de location simple		879	1 174
ECARTS D'ACQUISITION			
	[3]	5 872	7 509
COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS			
	[4]	31 944	44 872
Actions propres		235	238
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		-	2 762
Autres comptes de régularisation et actifs divers		31 709	41 872
TOTAL ACTIF		539 424	542 260

Bilan consolidé au 30 juin 2004*En Milliers d'Euros*

	Note	30/06/2004	31/12/2003
PASSIF			
<hr/>			
OPERATIONS INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES		324 500	327 437
Banques centrales, C.C.P.		-	-
Comptes ordinaires créditeurs		5 671	5 780
Comptes et emprunts à terme		318 829	321 657
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE		5 520	5 011
Comptes ordinaires créditeurs		457	431
Autres sommes dues		10	10
Comptes et emprunts à terme		5 053	4 570
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE		-	-
Bons de caisse		-	-
Titres du Marché Interbancaire		-	-
Titres de Créance Négociables		-	-
Emprunts obligataires		-	-
Autres dettes représentées par un titre		-	-
COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS	[5]	40 819	38 776
ECARTS D'ACQUISITION	[6]	1 379	2 617
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	[7]	2 857	2 771
DETTES SUBORDONNEES	[8]	20 120	20 297
Obligations Remboursables en Actions (ORA)		20 120	20 297
FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX (FRBG)		-	-
INTERETS MINORITAIRES	[9]	3 941	2 640
Part des minoritaires dans les réserves consolidées		3 125	3 054
Part des minoritaires dans les résultats consolidés		816	(414)
CAPITAUX PROPRES HORS FRBG	[9]	140 288	142 711
CAPITAL SOUSCRIT		41 013	40 600
PRIMES D'EMISSION		6 074	5 128
RESERVES CONSOLIDEES ET AUTRES		86 126	86 723
RESULTAT DE L'EXERCICE		7 075	10 260
<hr/>			
TOTAL PASSIF		539 424	542 260

Compte de Résultat Consolidé au 30 juin 2004

En Milliers d'Euros

	Note	30/06/2004	30/06/2003	31/12/2003
+ INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES		6 165	7 526	14 106
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les étés de crédit		137	379	742
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle		155	90	157
Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe		-	-	-
Produits sur opérations de crédit-bail	[10]	5 873	7 057	13 207
- INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES		7 845	7 166	14 204
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les étés de crédit	[11]	7 044	6 838	13 395
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle		193	159	343
Intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe		-	169	169
Charges sur opérations de crédit-bail		-	-	-
Charges sur dettes subordonnées à durée déterminée	[12]	608	-	297
+ REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE		13	34	88
+ COMMISSIONS (PRODUITS)		2	56	41
- COMMISSIONS (CHARGES)		94	140	1 352
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION		16	(23)	(46)
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASSIMILES		85	9	48
+ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	[13]	46 999	35 881	82 845
Produits sur opérations de crédit-bail		3 752	10 328	25 906
Produits sur opérations de location simple		18 759	12 573	28 738
Produits des opérations immobilières		23 820	12 333	23 114
Autres produits d'exploitation bancaire divers		668	647	5 087
- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	[14]	30 980	26 792	58 580
Charges sur opérations de crédit-bail		3 601	9 927	25 286
Charges sur opérations de location simple		7 158	5 489	11 924
Charges sur opérations immobilières		19 760	11 167	20 510
Autres charges d'exploitation bancaire diverses		461	209	860
PRODUIT NET BANCAIRE		14 361	9 385	22 946
- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	[15]	5 066	4 934	10 631
Frais de personnel		2 654	2 677	5 577
Autres frais administratifs		2 412	2 257	5 054
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES		65	111	225
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		9 230	4 340	12 090
+/- COÛT DU RISQUE	[16]	(84)	1	(82)
RESULTAT D'EXPLOITATION		9 146	4 341	12 008
+/- QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		-	3	3
+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES		(1)	1 592	1 521
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT		9 145	5 936	13 532
+/- RESULTAT EXCEPTIONNEL		(16)	(6)	17
- IMPÔT SUR LES BENEFICES	[17]	906	1 705	4 112
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DES ECARTS D'ACQUISITION		332	285	632
+/- DOTATIONS/REPRISES DE FRBG		-	32	1 041
+/- INTERETS MINORITAIRES	[18]	816	350	(414)
+/- RESULTAT NET - PART DU GROUPE	[18]	7 075	3 622	10 260
Résultat par action (en euros)		3,07	1,59	4,50
Résultat dilué par action (en euros)		2,81	1,59	4,45

Hors-Bilan consolidé au 30 juin 2004

En Milliers d'Euros

30/06/2004

31/12/2003

ENGAGEMENTS DONNES

ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	497	1 844
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	497	1 844
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	4 636	5 026
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	-	110
Engagements d'ordre de la clientèle	4 636	4 916

ENGAGEMENTS RECUS

ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	32 515	36 563
Engagements reçus d'établissements de crédit	32 515	36 563
Engagements reçus de la clientèle	-	-
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	67 068	11 329
Engagements reçus d'établissements de crédit	11 759	11 329
Engagements reçus de la clientèle	55 309	-

Annexe simplifiée aux comptes consolidés

I - EVENEMENTS MARQUANTS DE LA PERIODE

Principaux événements affectant le patrimoine ou le périmètre

Affine a signé au premier semestre l'avenant d'extension d'un contrat de crédit-bail immobilier pour un montant d'engagement de 1 200 K€. Sa mise en loyer ainsi que celle d'un autre dossier signé fin 2002, impacte les immobilisations CBI louées pour 7 200 K€, les engagements en faveur de la clientèle pour (1 198) K€, et les immobilisations en cours pour (4 802) K€. Celles-ci s'élèvent à 4 703 K€ et les engagements en faveur de la clientèle à 497 K€ au 30 juin 2004, compte tenu du contrat signé en 2003 en attente de mise en loyer. Les levées d'option sur le portefeuille de crédit-bail (15 –en nombre de contrats- dont 6 anticipées et 1 partielle) ont généré un résultat de cession de 289 K€ (reprises de provisions comprises). Aucun contrat n'a été résilié au cours du premier semestre. Les deux actifs reclassés dans la catégorie des Immobilisations Temporairement Non Loués (ITNL) en 2003 ont une valeur nette comptable de 1 528 K€ au 30 juin 2004.

Affine a réalisé trois investissements locatifs au cours du semestre, dont un au travers d'une SCI filiale, qui impactent les immobilisations louées pour 23 569 K€ et les immobilisations en cours pour 1 086 K€.

L'achèvement de l'immeuble de bureaux livrable au premier semestre impacte les immobilisations louées de 3 486 K€ et les immobilisations en cours de (2 272) K€, ce qui porte le solde de ce poste à 2 814 K€ au 30 juin 2004.

Affine a de surcroît signé l'acquisition de deux SAS crédit-preneuses chacune d'un contrat de crédit-bail ; après retraitements de consolidation, ces deux investissements ont un impact de 20 064 K€ sur les immobilisations louées, dont 9 241 K€ correspondent à un écart d'évaluation.

Le patrimoine locatif a fait l'objet d'arbitrages portant sur 6 immeubles, dégageant un résultat de cession de 4 002 K€.

En matière d'opérations immobilières, le Groupe Concerto a poursuivi ou entrepris plusieurs programmes portant sur la réalisation de plates-formes logistiques ; ses activités ont dégagé une marge brute sur affaires de 3 780 K€ et un résultat net de 2 394 K€ au 30 juin 2004.

Le Groupe Promaffine poursuit la réalisation de quatre opérations de développement de surfaces de bureaux ou de logements ; ses activités ont dégagé une marge brute sur affaires de 348 K€ et un résultat net de 90 K€ au 30 juin 2004.

Au cours du premier semestre, Affine a obtenu des refinancements à hauteur de 19 215 K€ pour ses acquisitions du secteur locatif. Dans le même temps, la ligne de refinancement globale de 25 000 K€ destinée aux nouvelles opérations de crédit-bail a fait l'objet de tirages à hauteur de 4 097 K€ ; le solde disponible de cette ligne est de 6 082 K€ au 30 juin 2004.

Les retraitements de consolidation liés aux trois contrats de crédit-bail dont Affine et ses deux SAS filiales sont crédit-preneuses ont conduit à la constatation dans les comptes de trois emprunts pour un montant global de 16 303 K€.

Affine a procédé, au cours du premier semestre, au remboursement anticipé d'un emprunt de 6 162 K€ dont l'actif sous-jacent a été cédé. Concerto Développement a également remboursé l'emprunt de 13 737 K€ qui portait sur la partie construite de l'opération à Marly-La-Ville. Enfin, au sein des comptes ordinaires créditeurs, le crédit court terme de 3,05 M€ signé avec SOCFIM pour la construction de la première phase de l'opération de Saint-Germain-en-Laye a pris fin.

Les instruments de couverture (swaps et caps) ont généré une charge de 318 K€ contre 472 K€ au premier semestre 2003. Deux nouveaux caps ont été souscrits en 2004 en couverture d'emprunts à taux variable, pour un montant global de 23 241 K€.

Les sociétés SAS Immobercy, filiale d'Affine, SA E.L.I., SARL Foncière DC et SARL Hampstead Consultants, filiales de Concerto Développement, ont fait l'objet d'une fusion par confusion de patrimoine (TUP) avec leur maison mère en date d'effet du 1^{er} janvier 2004.

Quatre sociétés nouvelles ont intégré le périmètre de consolidation en 2004. Affine a également acquis les titres de Concerto Développement détenus par sa filiale Imaffine.

Événements postérieurs à l'arrêté non pris en compte

Il n'existe pas d'événements significatifs postérieurs à la fin de la période arrêtée qui n'auraient pas été pris en considération pour l'établissement des comptes intermédiaires.

II - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

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

Présentation des comptes

Les comptes consolidés sont établis conformément au règlement CRBF numéro 99-07 du 24 novembre 1999 relatif aux règles de consolidation, au règlement CRC numéro 2000-04 du 4 juillet 2000 relatif aux documents de synthèse consolidés, à l'instruction n° 2003-02 du 20 mai 2003 de la Commission Bancaire et à la recommandation du CNC numéro 2001-R.02 du 26 juin 2001 relative aux comptes intermédiaires des entreprises relevant du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière.

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

Aménagements retenus pour l'établissement des comptes intermédiaires

Les comptes intermédiaires sont destinés à actualiser les informations fournies dans les comptes de l'exercice le plus récent. Ils retracent essentiellement les activités et les événements de la période et ne reproduisent pas les informations déjà publiées précédemment.

L'Annexe simplifiée s'attache donc à indiquer les éventuels changements de méthodes comptables ou de modalités de calcul depuis la dernière clôture annuelle, les modifications affectant les estimations utilisées, les mouvements de titres d'emprunt et de capitaux propres, l'incidence des variations dans le périmètre des activités du Groupe, les changements ayant affecté les engagements et, de manière générale, la nature et le montant des éléments significatifs affectant l'actif, le passif, les capitaux propres ou le résultat net au cours de la période intercalaire.

Une information complète est fournie dans le rapport annuel de l'exercice 2003 auquel il doit donc être fait référence.

L'activité n'est pas saisonnière.

Application du règlement CRC n° 2002-03 du 12 décembre 2002

Ce nouveau règlement 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 des encours restructurés.

Les règles de classement en encours douteux appliquées par le Groupe ne sont pas modifiées par ce texte : existence d'un impayé depuis six mois au moins ou situation d'une contrepartie permettant de conclure à l'existence d'un risque avéré (redressement judiciaire ...). Les encours figurent désormais 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 crédit-bail.

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

Les règles de provisionnement du Groupe sont maintenues, avec un provisionnement à 100 % des créances douteuses, compromises ou non, sous déduction des éventuelles garanties.

La ventilation des encours de crédit-bail selon les nouveaux critères apparaît dans le détail des créances rattachées en note 1.

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

Les dispositions transitoires prévues par ce règlement prévoient que les entreprises doivent au choix constituer des provisions pour grosses réparations ou adopter l'approche par composants pour leurs dépenses de gros entretien pour les exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2003.

Dans ce contexte, Affine a constitué au 1^{er} janvier 2003 une provision pour grosses réparations couvrant les dépenses de gros entretien, reposant sur un plan pluriannuel à 5 ans des dépenses de ravalement, conformément au règlement n° 2000-06 du Comité de la Réglementation Comptable relatif aux passifs. Parallèlement la réflexion est engagée afin que les sociétés du groupe Affine adoptent, à l'échéance du 1^{er} janvier 2005, la méthode de comptabilisation par composants pour les actifs amortissables.

Périmètre de consolidation

VARIATIONS DE PERIMETRE

Des modifications sont intervenues dans le périmètre de consolidation d'Affine depuis la clôture des comptes au 31 décembre 2003 :

- Concerto développement a absorbé ses filiales E.L.I., Foncière DC et Hampstead consultants au 1^{er} janvier 2004 par le biais d'une Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) ;
- Affine a absorbé sa filiale Immobercy également le 1^{er} janvier 2004 par le biais d'une TUP ;
- La SCI Brétigny, filiale d'Affine nouvellement créée, fait son entrée dans le périmètre de consolidation, ainsi que la SA CBI Gestion dont Affine a repris le contrôle exclusif ;
- Les structures acquises SAS Courbet développement et SAS Immobilière Bondoufle sont intégrées au périmètre de consolidation à compter du 1^{er} février 2004 ;
- Affine a racheté les 2 842 titres Concerto Développement détenus par sa filiale Imaffine, ce qui induit une variation du pourcentage d'intérêts dans les structures du groupe Concerto ;

PERIMETRE DE CONSOLIDATION AU 30 JUIN 2004

Sociétés incluses dans le périmètre de consolidation :

	Consolidée par	% d'intérêts	% contrôle
▪ AFFINE SA (société mère)			
▪ CBI GESTION SA	Intégration globale	99,7600 %	100,0000 %
▪ IMAFFINE SA	Intégration globale	78,1101 %	78,1101 %
▪ BRETIGNY SCI	Intégration globale	99,9994 %	100,0000 %
▪ COURBET Développement SAS	Intégration globale	100,0000 %	100,0000 %
▪ Immobilière BONDOUFLE SAS	Intégration globale	100,0000 %	100,0000 %
▪ LUMIERE SAS	Intégration globale	67,9061 %	67,9061 %
▪ NOVAFFINE SA	Intégration globale	50,0000 %	50,0000 %
▪ TRANSAFFINE SNC	Intégration globale	99,9970 %	100,0000 %
▪ ATIT SC	Intégration globale	99,3871 %	100,0000 %
▪ ANJOU SC	Intégration globale	99,3658 %	100,0000 %
▪ CONCERTO Développement SAS	Intégration globale	66,9199 %	66,9199 %
▪ CEPSCO SAS	Intégration globale	66,9199 %	100,0000 %
▪ COCHETS PROJECT SCI	Intégration globale	66,2507 %	99,0000 %
▪ AULNES Développement SCI	Intégration globale	33,4600 %	50,0000 %
▪ PROMAFFINE SA	Intégration globale	69,9665 %	69,9665 %
▪ CLOS MARGUERITE SCI	Intégration globale	70,2668 %	100,0000 %
▪ ARSENE HOUSSAYE SNC	Intégration globale	87,9866 %	100,0000 %
▪ GENNEVILLIERS SCI	Intégration globale	45,4782 %	65,0000 %
▪ 30 FRIEDLAND SNC	Intégration globale	69,9965 %	100,0000 %
▪ 29 COPERNIC SCI	Intégration proportionnelle	34,9832 %	50,0000 %
▪ ATIME SAS	Mise en équivalence	33,5407 %	33,5417 %

Comparabilité des comptes

Comptes pro forma au 30 juin 2003

Afin d'améliorer la comparabilité des comptes consolidés d'un exercice sur l'autre, les comptes de l'exercice précédent doivent être retraités sous forme d'un pro forma intégrant les changements significatifs intervenus dans les méthodes comptables ou le périmètre de consolidation. Les fusions entre structures du groupe n'ont pas d'effet sur les comptes consolidés. Les autres variations de périmètre ne nécessitent pas l'établissement de comptes pro forma, car leur impact sur les comptes demeure très inférieur à un seuil de signification de 15 %, que ce soit en matière de chiffre d'affaires, de résultat d'exploitation ou de total de bilan.

A contrario, un bilan et un compte de résultat pro forma au 30 juin 2003 ont été réalisés pour retracer l'impact qu'aurait eu sur les comptes une option avant cette date pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) prévu à l'article 208C du Code Général des Impôts, des sociétés Affine et Immobercy.

Un tableau de passage des comptes publiés aux comptes proforma SIIC du 30 juin 2003, indiquant l'impact des retraitements poste par poste, figure en partie V de l'Annexe.

Les principales conséquences de l'option sur les comptes du 30 juin 2003 sont :

- La réévaluation des immobilisations de location simple pour 72 692 K€ (dont 62 567 K€ provenant des réévaluations en comptes sociaux et 10 125 K€ d'écritures de retraitement des cessions internes devenues sans objet) et des immobilisations financières pour 541 K€ ;
- La comptabilisation d'une dette fiscale de 9 530 K€ au titre de l'impôt de sortie, imputée sur l'écart de réévaluation conformément aux règles comptables, ce qui porte le montant de l'écart de réévaluation net à 53 578 K€ ;
- L'annulation des impôts différés relatifs au périmètre SIIC du Groupe, devenus sans objet du fait de l'exonération future des résultats, en contrepartie essentiellement d'une diminution des réserves consolidées, ce qui réduit les capitaux propres de 666 K€ ;
- Le retraitement des dotations aux amortissements, des dotations ou reprises de provisions pour dépréciation, des plus ou moins-values de cessions portant sur des immobilisations réévaluées, qui se traduit par une charge supplémentaire de 352 K€ ;
- Une augmentation de l'impôt exigible au 30 juin, compte tenu des conséquences de l'option et notamment de la réintégration fiscale des provisions pour dépréciation relatives au futur secteur exonéré, de 1 473 K€.

Globalement, les capitaux propres part du Groupe au 30 juin 2003 progressent de 61 212 K€, compte tenu d'une diminution du résultat part du Groupe de 1 833 K€. L'impact sur le résultat semestriel de l'option au régime des SIIC est essentiellement dû à une charge d'impôt exceptionnelle, dont la non récurrence doit être prise en compte pour la comparaison des deux exercices.

Le compte de résultat pro forma intègre également le changement de présentation des produits et charges de crédit-bail décrit ci-dessous.

Présentation des produits et charges de crédit-bail

Affine n'ayant pas au 30 juin 2003 d'actionnaire bancaire la consolidant, pour lequel un retraitement du crédit-bail sous forme de prêt classique aurait été indispensable, et afin d'éviter une distorsion avec les comptes sociaux en matière de présentation ou de chiffre d'affaires, les produits de crédit-bail (notamment les produits de loyers) étaient à cette époque intégralement inscrits en « intérêts et produits assimilés », les charges de crédit-bail (notamment les amortissements) en « intérêts et charges assimilées ».

Les produits et charges de crédit-bail sont désormais ventilés entre les produits ayant une nature d'intérêts, inscrits en « intérêts et produits assimilés », et les autres produits et charges de crédit-bail désormais inscrits en « autres produits et charges d'exploitation bancaire ». Cette présentation vise une plus grande conformité aux pratiques de place et à la réglementation BAFI en vigueur. Les produits ayant une nature d'intérêts s'entendent notamment de la part d'intérêts comprise dans les redevances de crédit-bail, c'est-à-dire du loyer sous déduction de la part d'amortissement financier qu'il comprend.

Ce changement de présentation a été pris en compte directement dans la colonne 30 juin 2003 du compte de résultat et les notes correspondantes de l'Annexe ont été mises à jour pour les besoins du comparatif. Le compte de résultat pro forma intègre également cette modification.

Provisions en diminution de l'actif

IMMEUBLES EN CREDIT-BAIL

Les immeubles replacés en crédit-bail libre à une valeur financière inférieure à leur valeur nette comptable donnent lieu, pour la différence, à une provision pour dépréciation en diminution d'actif. Trois dossiers sont concernés pour un montant total de provisions pour dépréciation s'élevant à 787 K€. Par ailleurs, des immeubles pour lesquels les crédits-preneurs sont en difficulté, font aussi l'objet de provisions pour dépréciation. Aucun immeuble ne relève plus de cette catégorie. L'ensemble de ces provisions pour dépréciation s'élève donc à 787 K€ au 30 juin 2004. Une reprise de 50 K€ est intervenue au cours de la période concernant ces immeubles.

D'autre part, cinq contrats de crédit-bail libre font l'objet de provisions pour dépréciation pour un montant de 201 K€ afin de couvrir la moins-value comptable attendue lors de la levée d'option à la fin du contrat. Une reprise de 7 K€ est intervenue au cours de la période concernant ces immeubles.

Chaque immeuble temporairement non loué fait l'objet d'une comparaison 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. Deux immeubles sont classés dans cette catégorie au 30 juin 2004, dont l'un fait l'objet d'une provision pour dépréciation s'élevant à 688 K€.

Enfin, la réserve latente afférente à des dossiers ayant présenté des retards de paiement sur une période récente, fait l'objet d'une provision en comptabilité financière. Trois dossiers sont concernés au 30 juin 2004 pour un montant global de 511 K€, la reprise nette impactant les comptes de l'exercice s'élevant à 25 K€.

IMMEUBLES EN LOCATION SIMPLE

L'ensemble des immeubles en location simple avait fait l'objet d'évaluations en fin d'exercice 1999 par deux cabinets d'experts internationaux différents.

De nouvelles expertises ont été réalisées pour une partie des actifs au 31 décembre 2000 (46 immeubles représentant 78 % de la valeur brute du patrimoine locatif), au 31 décembre 2001 (22 immeubles représentant 47 % de la valeur brute du patrimoine locatif), au 31 décembre 2002 (14 immeubles représentant 15 % de la valeur brute du patrimoine locatif) et au 31 décembre 2003 (27 immeubles représentant 34 % de la valeur brute du patrimoine locatif).

En 2004, 1 nouvelle expertise a été réalisée, la valorisation des autres immeubles faisant l'objet d'une actualisation interne selon la même méthodologie que celle retenue par les expertises externes.

2 immeubles ont donné lieu à des reprises de provisions devenues sans objet pour un montant de 19 192 €, tandis que 2 autres ont fait l'objet d'une dotation pour 13 058 €.

L'incidence nette positive sur le résultat se résume de la manière suivante :

	Dotations	Reprises
. sur patrimoine existant à la clôture de l'exercice	13 058 €	19 192 €
. sur patrimoine cédé		
. sur patrimoine transféré en crédit-bail		
Total	13 058 €	19 192 €
Incidence nette		6 134 €

Le total de ces provisions est de 299 650 € au 30 juin 2004.

PROVISIONS POUR DEPRECIATION 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 ou autres dépenses passées en charges. Toute insuffisance de ce prix de vente par rapport au prix de revient fait l'objet d'une provision pour dépréciation pour la partie correspondant aux travaux en cours (la perte correspondant aux travaux à venir est comptabilisée en provision pour charges). La provision pour dépréciation des stocks au 30 juin 2004 s'élève à 427 K€, compte tenu d'une dotation de 88 K€ sur le semestre.

PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES

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, la totalité des créances exigibles sur ce client est transférée au compte "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 concours à la clientèle" - fait également 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 2 752 K€ TTC, et sont provisionnées à 100 % de leur montant hors taxes sous déduction des garanties reçues, pour 2 302 K€.

En milliers d'euros	Clientèle	Crédit-bail	Locatif	Autres actifs *	Total
Provisions au 31.12.2003	408	4 603	1 208	265	6 484
Variations de périmètre					
Dotations		230	179		409
Reprises	(1)	(664)	(221)	(80)	(966)
Provisions au 30.06.2004	407	4 169	1 166	185	5 927
<i>Dont indemnités de résiliation</i>		2 302			2 302

* Hors provision pour dépréciation des stocks

Impôts différés

La charge d'impôt consolidée tient compte des impôts différés (confère en note 17 le rapprochement entre la charge d'impôt consolidée et l'impôt exigible dans les comptes sociaux).

Les impôts différés proviennent de l'existence de différences temporaires déductibles ou imposables. Il existe une différence temporaire lorsque, en conséquence d'opérations déjà comptabilisées dans les comptes consolidés, des différences positives ou négatives sont appelées à se manifester à l'avenir entre le résultat fiscal et le résultat comptable de l'entreprise.

Doivent ainsi être dégagées les impositions différées résultant :

- Des écritures de consolidation et de retraitements spécifiques pratiquées,
- Du décalage temporaire entre la constatation comptable d'un produit ou d'une charge et son inclusion dans le résultat fiscal d'un exercice ultérieur.
- Des déficits fiscaux reportables des entreprises comprises dans la consolidation dans la mesure où leur imputation sur des bénéfices fiscaux futurs est probable.

Ces impôts différés sont déterminés suivant la méthode du report variable. Le taux appliqué en 2004 comme en 2003 est de 33 ^{1/3} % majoré des contributions additionnelles de 3 % et 3,3 %.

L'impôt différé passif résulte de l'imposition différée liée aux éléments constitutifs de la réserve latente des opérations de crédit-bail ne relevant pas du régime Sicomi, ainsi que du retraitement en comptabilité consolidée des crédits-baux immobiliers dont bénéficient les sociétés du groupe. Il s'élève à 2 281 K€, en augmentation de 12 K€ au titre du semestre.

La ventilation des actifs et passifs d'impôts différés comptabilisés par grande catégorie s'établit comme suit :

Catégorie	Actifs	Passifs
Différences temporaires		2 281 K€
Crédits d'impôts		
Reports fiscaux déficitaires		

Résultat par action

Le résultat net consolidé part du groupe s'élève à 7 075 419 € pour une moyenne pondérée de 2 305 238 titres en circulation au cours du premier semestre 2004, soit un résultat net par action s'établissant à 3,07 €. Le nombre de titres en circulation à la date du 30 juin 2004 est de 2 327 759.

Le calcul du résultat net dilué par action respecte les prescriptions de l'avis n°27 de l'OEC (conforme à 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 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. La charge afférente aux ORA nette d'impôt s'élève à 526 537 €, ce qui porte le résultat net consolidé part du groupe à 7 601 956 € après dilution.

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 2 705 238 titres compte tenu d'une moyenne de 400 000 actions nouvelles issues de la conversion des ORA.

Compte tenu des retraitements décrits ci-dessus, le résultat net par action dilué s'élève à 2,81 € pour le premier semestre 2004.

III - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Cours de bourse des filiales consolidées cotées

Imaffine SA, dernier cours au second marché : 26,52 €.

Contrôle fiscal

Le contentieux « Prado » est achevé. Affine avait obtenu le sursis de paiement jusqu'au dénouement de la réclamation contentieuse : le redressement portant sur l'ancienne filiale Prado SA a bénéficié d'un dégrèvement, ce dossier est donc définitivement clos, et s'agissant de l'ex Sovabail, la réclamation introduite par Affine a fait l'objet d'une décision de rejet. Le montant de ce redressement était déjà entièrement provisionné et des intérêts de retard jusqu'au 30 juin 2004 viennent de l'être.

Société consolidante

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

VI - INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE

NOTE 1 - OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

Variation des immobilisations consolidées

En milliers d'euros	En location	ITNL	En cours	Total
Valeurs brutes au 31.12.2003	422 534	2 817	9 411	434 762
Augmentations	2 398	0	94	2 492
Variations de périmètre				0
Acquisitions de l'exercice	2 398		94	2 492
Virements de poste à poste				0
Diminutions	-6 716	0	0	-6 716
Variations de périmètre				0
Virements de poste à poste				0
Cessions	-6 716			-6 716
Transferts	4 802	0	-4 802	0
Valeurs brutes au 30.06.2004	423 018	2 817	4 703	430 538

Variation des amortissements financiers

En milliers d'euros	En location	ITNL	Total
Amortissements financiers au 31.12.2003	219 392	558	219 950
Variations de périmètre			0
Dotations	14 692	44	14 736
Cessions et reprises	-5 614		-5 614
Transferts			0
Amortissements financiers au 30.06.2004	228 470	602	229 072

Détail des créances rattachées

En milliers d'euros

	Au 30.06.2004	Au 31.12.2003
Créances ordinaires ttc	2 141	4 937
Créances douteuses ttc hors indemnités de résiliation	10	10
Créances douteuses compromises ttc hors indemnités de résiliation	2 615	2 379
Créances douteuses compromises ttc sur indemnités de résiliation	2 752	3 514
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation *	-9	-9
Provisions créances douteuses compromises hors I.R. *	-1 858	-1 660
Provisions créances douteuses compromises sur I.R. *	-2 302	-2 934
Total créances rattachées	3 349	6 237

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

NOTE 2 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Variation des immobilisations consolidées

En milliers d'euros	Immobilisations d'expl.		Patrimoine locatif		Total
	incorporelles	corporelles	en location	en cours	
Valeurs brutes au 31.12.2003	198	476	233 588	4 001	238 263
Augmentations	6	38	50 850	2 299	53 193
Réévaluation SIIC			-1 665		-1 665
Dépréciation s/réévaluation					0
Variations de périmètre			39 914		39 914
Acquisitions de l'exercice	6	38	12 601	2 299	14 944
Virements de poste à poste					0
Diminutions	0	0	-10 227	0	-10 227
Variations de périmètre					0
Virements de poste à poste					0
Mise au rebut					
Cessions			-10 227		-10 227
Transferts	0	0	3 486	-3 486	0
Valeurs brutes au 30.06.2004	204	514	277 697	2 814	281 229
<i>dont part réévaluée</i>			-1 665		

Variation des amortissements

En milliers d'euros	Immobilisations d'expl.		Patrimoine en location	Total
	incorporelles	corporelles		
Amortissements au 31.12.2003	189	214	6 053	6 456
Réévaluation SIIC				0
Variations de périmètre			677	677
Dotations	4	61	3 570	3 635
Mise au rebut				
Cessions et reprises			-358	-358
Transferts				0
Amortissements au 30.06.2004	193	275	9 942	10 410
<i>dont amortissements sur part réévaluée</i>				

Détail des créances rattachées

En milliers d'euros	Au 30.06.2004	Au 31.12.2003
Créances ordinaires ttc	361	674
Créances douteuses ttc hors indemnités de résiliation	1 685	1 709
Indemnités de résiliation douteuses ttc		
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation *	-1 167	-1 209
Provisions créances douteuses sur indemnités de résiliation *		
Total créances rattachées	879	1 174

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

NOTE 3 - ECARTS D'ACQUISITION ACTIF

Détail des écarts d'acquisition actif

En milliers d'euros	Brut 2004	Amort. antérieurs	Dotation de l'exercice	Net 2004	Net 2003
Sur titres Sovabail	20 114	16 238	671	3 205	3 876
Sur titres Concerto Développement	8 548	4 983	898	2 667	3 633
Total	28 662	21 221	1 569	5 872	7 509

NOTE 4 - COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS

Détail des comptes de régularisation et actifs divers

En milliers d'euros	Au 30.06.2004	Au 31.12.2003
Capital souscrit non versé	0	1
Actions propres	235	238
Autres actifs	21 965	17 854
Etat - Créances sociales et fiscales	7 222	6 203
Dépôts versés	2 037	2 213
Acompte sur dividende	0	2 762
Clients Factures à établir	9 679	931
Fournisseurs débiteurs	40	1 625
Autres débiteurs divers	1 192	1 261
Stocks bruts (promotion immobilière)	2 111	3 140
Dépréciation des stocks	-427	-339
Divers	111	58
Comptes de régularisation	9 744	26 779
Impôt différé actif		0
Clients nets (prestations de services)	1 250	18 510
Charges constatées d'avance	5 068	4 751
Produits à recevoir	127	101
Charges à répartir	3 299	3 417
Divers	-	0
Total	31 944	44 872

NOTE 5 - COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS

Détail des comptes de régularisation et passifs divers

En milliers d'euros	Au 30.06.2004	Au 31.12.2003
Autres passifs	29 848	29 503
Etat (IS, TVA...)	12 510	14 857
Autres dettes fiscales et sur organismes sociaux	643	652
Personnel	0	8
Dépôts reçus	5 920	5 350
Fournisseurs	5 666	4 331
Prêts preneurs en crédit-bail	2 298	1 512
Soldes à décaisser sur investissements	1 378	1 242
Versements reçus sur appels en garantie	909	909
Dividendes à verser	66	-
Versement restant à effectuer sur titres	0	-
Intérêts à payer sur dépôts de garantie	0	1
Autres créiteurs divers	458	641
Comptes de régularisation	10 971	9 273
Intérêts à payer sur swaps	555	234
Autres charges à payer	1 475	1 144
Produits comptabilisés d'avance	6 109	5 982
Subventions d'investissement	157	173
Divers	2 675	1 740
Total	40 819	38 776

NOTE 6 - ECARTS D'ACQUISITION PASSIF

Détail des écarts d'acquisition passif

	Brut	Amort. antérieurs	Dotations de l'exercice	Net 2004	Net 2003
Sur titres Immobilier	12 277	9 821	1 228	1 228	2 456
Sur titres Immeuble	132	-29	10	151	161
Total	12 409	9 792	1 238	1 379	2 617

NOTE 7 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Détail des provisions de passif

En milliers d'euros	Solde d'ouverture	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice utilisée	Reprise de l'exercice non utilisée	Variation périmètre	Solde de clôture
Provision pour impôt différé	2 269	146	134			2 281
Provision pour risque sur opération de crédit-bail libre	0					0
Provision pour grosses réparations	308					308
Provision pour risque fiscal	133	108				241
Provision pour charges de retraite *	16					16
Provision pour divers litiges clients	45	11	45			11
Total provisions	2 771	265	179	0	0	2 857

NOTE 8 - DETTES SUBORDONNEES

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
à durée déterminée	20 120	0	0	0	20 120
Comptes	20 000				20 000
Dettes rattachées	120				120
Totaux	20 120	0	0	0	20 120

A tout moment à compter du 15/10/2008, si la moyenne sur 40 cours de clôture de l'action est supérieure au prix d'émission par action, la société peut effectuer un remboursement par anticipation.

A compter du 15/10/2013, la société pourra rembourser tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de trente jours calendaires, à un prix assurant au souscripteur initial un taux de rendement actuariel brut de 11 %, ce prix ne pouvant être inférieur au nominal de l'ORA. A compter de la même date, un amortissement anticipé pourra également s'effectuer au gré des porteurs, à tout moment excepté du 15 novembre au 31 décembre inclus de chaque année.

NOTE 9 - CAPITAUX PROPRES

Evolution des fonds propres prudentiels

En milliers d'euros	30.06.2004	31.12.2003
Capitaux propres hors FRBG (Part du groupe)	140 288	142 711
Intérêts minoritaires	3 941	2 640
Fonds pour Risques Bancaires Généraux (FRBG)	-	-
Actions propres déduites	(235)	(238)
Immobilisations incorporelles déduites	(9)	(9)
Part de l'écart d'acquisition actif déductible	(2 667)	(3 633)
Ecart d'acquisition passif	1 379	2 617
Fonds propres prudentiels (avant affectation)	142 697	144 088

Tableau de variation des capitaux propres consolidés hors FRBG (Part du groupe)

En milliers d'euros	Capital	Primes consolidées	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Autres	Total
Au 31.12.2002	40 000	3 979	26 422	11 840		82 241
Augmentation de capital	600	1 149	(21)			1 728
Part dans le résultat				10 260		10 260
Distribution de l'exercice				(8 088)		(8 088)
Affectation en réserves			3 752	(3 752)		-
Prov. pour grosses répa.			(240)			(240)
Variations de périmètre			(70)			(70)
Autres variations			(73)			(73)
Réévaluation			56 953			56 953
Au 31.12.2003	40 600	5 128	86 723	10 260	-	142 711
Augmentation de capital	413	946				1 359
Part dans le résultat				7 075		7 075
Distribution de l'exercice				(8 425)		(8 425)
Affectation en réserves			1 835	(1 835)		-
Prov. pour grosses répa.			-			-
Variations de périmètre			(36)			(36)
Autres variations			(732)			(732)
Réévaluation			(1 664)			(1 664)
Au 30.06.2004	41 013	6 074	86 126	7 075	-	140 288

NOTE 9 - CAPITAUX PROPRES (suite)

Tableau de variation des intérêts minoritaires

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Autres	Total
Au 31.12.2002	-	-	5 428	485		5 913
Augmentation de capital			1 226			1 226
Part dans le résultat				(414)		(414)
Distribution de l'exercice				(1 500)		(1 500)
Affectation en réserves			(1 015)	1 015		-
Variations de périmètre			(2 686)			(2 686)
Autres variations			(17)			(17)
Réévaluation			118			118
Au 31.12.2003	-	-	3 054	(414)	-	2 640
Augmentation de capital						-
Part dans le résultat				816		816
Distribution de l'exercice				(176)		(176)
Affectation en réserves			(590)	590		-
Variations de périmètre			47			47
Autres variations			614			614
Réévaluation						-
Au 30.06.2004	-	-	3 125	816	-	3 941

Ventilation des réserves consolidées

En milliers d'euros	30.06.2004	31.12.2003
Réserve légale	5 058	5 081
Réserves statutaires	-	-
Réserves réglementées	3 587	3 587
Ecarts de réévaluation	51 960	57 149
Autres réserves	28 646	23 960
Total réserves consolidées	89 251	89 777

Réserve latente

En milliers d'euros	au 01.01.2004	Variation de périmètre	Variation en résultat	au 30.06.2004
AFFINE		13 735	(959)	12 776
Total réserve latente		13 735	(959)	12 776

La réserve latente est comprise dans les capitaux propres consolidés ; elle impacte les réserves consolidées pour son montant à l'ouverture de l'exercice, le résultat pour sa variation au cours de l'exercice. En contrepartie, le montant de la réserve latente à la clôture de l'exercice est inclus dans les immobilisations nettes de crédit-bail.

NOTE 10 - PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

Ventilation des produits de crédit-bail

En milliers d'euros	30.06.2004	30.06.2003	31.12.2003
Loyers et assimilés	20 719	21 824	43 003
Dotations aux amortissements	(8 927)	(9 196)	(18 131)
Dotations aux provisions article 64 ou 57	(4 960)	(4 728)	(9 591)
Variation de la réserve latente	(959)	(843)	(2 074)
Total produits de crédit-bail	5 873	7 057	13 207

NOTE 11 - CHARGES SUR OPERATIONS AVEC LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Ventilation des intérêts et charges assimilés avec les établissements de crédit

En milliers d'euros	30.06.2004	30.06.2003	31.12.2003
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	84	66	88
Intérêts sur comptes et emprunts au jour le jour	-	-	-
Intérêts sur comptes et emprunts à terme	6 480	6 268	12 376
Charges sur caps	163	278	435
Charges sur swaps	155	194	381
Charges diverses d'intérêts	-	-	-
Charges sur engagements de financement Ets de crédit	159	25	101
Charges sur engagements de garantie Ets de crédit	3	7	14
Total	7 044	6 838	13 395

NOTE 12 - CHARGES SUR DETTES SUBORDONNEES

Détail des charges sur dettes subordonnées à durée déterminée

En milliers d'euros	30.06.2004	30.06.2003	31.12.2003
Intérêts courus sur obligations convertibles en actions	608	-	297
Total commissions	608	-	297

NOTE 13 - AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE

Ventilation des produits de crédit-bail n'ayant pas une nature d'intérêts

En milliers d'euros	30.06.2004	30.06.2003	31.12.2003
Indemnités d'occupation	134	(75)	(8)
Indemnités de résiliation	(632)	(213)	1 488
Charges refacturées	1 761	1 637	6 320
Plus-values de cession	231	-	144
Reprises de provisions article 64 ou 57	1 754	8 324	19 834
Produits divers	12	157	255
Provisions pour dépréciation	57	133	(756)
Provisions pour créances douteuses	(197)	617	(688)
Provisions pour produits à recevoir	632	1 272	1 887
Récupération créances amorties	-	32	125
Créances irrécupérables	-	(1 556)	(2 695)
Total produits de crédit-bail	3 752	10 328	25 906

Ventilation des produits sur opérations de location simple

En milliers d'euros	30.06.2004	30.06.2003	31.12.2003
Loyers et assimilés	12 989	10 531	21 361
Revenu des sociétés immobilières	-	-	-
Indemnités de résiliation	67	223	351
Produits de refacturation	1 515	1 186	3 831
Plus-values sur cessions de location simple	4 028	236	3 519
Produits divers	112	59	174
Provisions pour dépréciation	6	333	(306)
Provisions pour créances douteuses	42	49	(102)
Provisions pour produits à recevoir	-	-	-
Récupération créances amorties	-	15	15
Créances irrécupérables	-	(59)	(105)
Total produits du patrimoine locatif	18 759	12 573	28 738

Ventilation des produits des opérations immobilières

En milliers d'euros	30.06.2004	30.06.2003	31.12.2003
Produits de ventes	20 268	-	-
Variation de stocks	(1 015)	1 686	2 327
Produits des contrats de promotion immobilière	4 504	10 647	20 215
Honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée	63	-	572
Total produits des opérations immobilières	23 820	12 333	23 114

Ventilation des autres produits d'exploitation bancaire divers

En milliers d'euros	30.06.2004	30.06.2003	31.12.2003
Charges refacturées	155	132	204
Reprises de provisions pour risques et charges	45	12	292
Transferts de charges	226	97	1 168
Autres produits d'exploitation bancaire divers	242	406	3 423
Total autres produits d'exploitation bancaire	668	647	5 087

NOTE 14 - AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE**Ventilation des charges de crédit-bail**

En milliers d'euros	30.06.2004	30.06.2003	31.12.2003
Dotation amort. CBI non loués	43	-	22
Moins-values sur cessions de crédit-bail	1 742	8 271	18 865
Charges refacturables	1 761	1 637	6 319
Charges non refacturables	46	13	35
Charges diverses	9	6	45
Total charges de crédit-bail	3 601	9 927	25 286

Ventilation des charges sur opérations de location simple

En milliers d'euros	30.06.2004	30.06.2003	31.12.2003
Dotation aux amortissements	4 248	3 409	6 389
Résultat déficitaire des sociétés immobilières	3	7	11
Charges refacturables	1 515	1 186	3 831
Charges non refacturables	1 367	887	1 686
Moins-values sur cessions	25	-	7
Total charges sur patrimoine locatif	7 158	5 489	11 924

Ventilation des charges sur opérations immobilières

En milliers d'euros	30.06.2004	30.06.2003	31.12.2003
Charges s/op. promotion	1 726	2 150	7 582
Travaux sur contrats de promotion	18 055	9 011	12 902
Rétrocessions d'honoraires	88	6	26
Impôts et taxes	(109)	-	-
Total charges sur opérations immobilières	19 760	11 167	20 510

Ventilation des autres charges d'exploitation bancaire diverses

En milliers d'euros	30.06.2004	30.06.2003	31.12.2003
Dotations aux provisions pour risques et charges	118	17	144
Charges à étaler	306	192	699
Autres charges d'exploitation bancaire diverses	37	-	17
Total autres charges d'exploitation bancaire	461	209	860

NOTE 15 - CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION**Ventilation des charges générales d'exploitation**

En milliers d'euros	30.06.2004	30.06.2003	31.12.2003
Frais de personnel	2 654	2 677	5 577
Salaires et traitements	1 731	1 771	3 676
Charges sociales	842	837	1 761
Charges de retraite	-	-	-
Intéressement et participation	81	69	140
Autres frais administratifs	2 412	2 257	5 054
Impôts et taxes	337	324	704
Services extérieurs	2 075	1 933	4 350
Total	5 066	4 934	10 631

NOTE 16 - COUT DU RISQUE

Ventilation du coût du risque

En milliers d'euros	30.06.2004	30.06.2003	31.12.2003
Reprises provisions créances sur la clientèle	81	82	83
Dotations provisions créances sur la clientèle	-	(1)	(23)
Créances irrécupérables sur la clientèle	(77)	(82)	(82)
Dotations provisions sur stocks	(88)	-	-
Dotations provisions dép. assiettes en autres actifs	-	-	-
Reprises provisions clients en cptes de régularisation	-	2	3
Dotations provisions clients en cptes de régularisation	-	-	(63)
Total coût du risque	(84)	1	(82)

NOTE 17 - IMPÔT SUR LES BENEFICES

Rapprochement entre la charge d'impôt consolidée et l'impôt exigible dans les comptes sociaux

En milliers d'euros	30.06.2004	30.06.2003	31.12.2003
Charge d'impôts exigible	893	1 793	4 424
Variation des impôts différés	13	(88)	(312)
Charge d'impôts consolidée	906	1 705	4 112

NOTE 18 - PASSAGE DU RESULTAT SOCIAL AU RESULTAT CONSOLIDE

Détail du passage du résultat social au résultat consolidé

En milliers d'euros	30.06.2004	30.06.2003	31.12.2003
Résultat social	7 935	6 038	13 287
Résultat social des filiales	2 509	2 195	2 088
Retraitement du crédit-bail	427	47	-
Variation de la réserve latente brute	(959)	(843)	(2 070)
Retraitement 1ère Conso CBI Gestion	(33)	-	-
Elimination des dividendes internes	(1 200)	(3 265)	(3 238)
Résultat cession interne	-	49	-
Elimination provisions sur titres	-	3	1 165
Elimination provisions sur C/C	13	82	(1 249)
Elimination cessions titres interne	40	-	-
Boni de fusion Lyon Bron	-	(53)	(53)
Mali de fusion Paul Doumer	-	-	224
Boni de fusion Immobercy	(777)	-	-
Mali de fusion ELI, FDC, HC	443	-	-
Autres retraitements	(8)	(84)	12
Amortissement écarts d'évaluation	(154)	-	-
Amortissement écarts d'acquisition	(332)	(285)	(632)
Variation des impôts différés	(13)	88	312
Résultat consolidé	7 891	3 972	9 846

NOTE 19 - AUTRES ENGAGEMENTS NE FIGURANT PAS SUR LE HORS BILAN PUBLIABLE**Détails des autres engagements financiers**

En milliers d'euros	30.06.2004	31.12.2003
OPERATIONS EN DEVISES		
- Opérations de change à terme	-	-
ENGAGEMENTS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME		
- Autres opérations fermes, SWAP	15 245	15 245
- Autres opérations conditionnelles, FLOOR		
- Autres opérations conditionnelles, CAP	167 312	152 402
AUTRES ENGAGEMENTS		
Autres valeurs affectées en garantie		
- Antichrèse sur immeubles	-	-
- Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	218 413	194 995
- Hypothèques et promesse de délégations de loyers	3 016	3 111
- Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	33 958	36 166
- Cessions loi Dailly non notifiées	3 572	4 286
- Promesses de délégations de loyers	14 781	16 378

LISTE DES SIREN ET ADRESSES DES SOCIETES DU GROUPE**(consolidées et non consolidées)**

Raison sociale et forme juridique	Numéro de SIREN	Adresse du siège social
AFFINE S.A.	712 048 735 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
ARSENE HOUSSAYE S.N.C.	429 862 949 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
ATEMI MBCR S.A.S.	444 514 624 PARIS	10 avenue de Messine - 75008 PARIS
ATIME S.A.S.	439 667 734 PARIS	10 avenue de Messine - 75008 PARIS
ATIT S.C.	379 839 277 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
AULNES DEVELOPPEMENT S.C.I.	448 080 861 PARIS	66 av. des Champs Elysées - 75008 PARIS
BERCY PARKINGS S.C.I.	414 710 129 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
BRETIGNY S.C.I.	451 849 021 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
CBI GESTION S.A.	388 162 117 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
CEPCO S.A.S.	300 070 364 PARIS	25 avenue de l'Opéra - 75001 PARIS
CIVILE ANJOU S.C.	390 629 194 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
COCHETS PROJECT S.C.I.	420 484 297 PARIS	25 avenue de l'Opéra - 75001 PARIS
CONCERTO DEVELOPPEMENT S.A.	421 156 019 PARIS	25 avenue de l'Opéra - 75001 PARIS
COURBET DEVELOPPEMENT S.A.S.	423 542 158 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
GENNEVILLIERS TECHNOCENTRE S.C.I.	435 217 435 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
IMAFFINE S.A.	335 480 877 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
IMMOBILIERE BONDOUFLE S.A.S.	421 014 002 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
LE CLOS DU CEDRE S.C.I.	408 456 424 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
LE CLOS MARGUERITE S.C.I.	429 460 686 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
LUMIERE S.A.S.	420 133 712 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
NOVAFFINE S.A.	380 082 172 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
PARIS 1er - 21 RUE DES PYRAMIDES S.A.S.	429 694 698 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
PARIS 29 COPERNIC S.C.I.	450 609 748 PARIS	31 rue Pouchet - 75017 PARIS
PROMAFFINE S.A.S.	382 079 317 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
RESIDENCE PARADISIO S.C.I.	379 142 375 SETE	11 quai Adolphe Merle - 34200 SETE
TRANSAFFINE S.N.C.	382 680 767 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS
2/4 BOULEVARD HAUSSMANN S.A.	388 161 960 PARIS	10 avenue de Messine - 75008 PARIS
30 FRIEDLAND S.N.C.	447 860 941 PARIS	65 rue d'Anjou - 75008 PARIS

V - COMPTES PROFORMA – TABLEAUX DE PASSAGE

COMPTES CONSOLIDES PROFORMA AU 30 JUIN 2003 APRES OPTION POUR LE REGIME FISCAL DES SIIC

En Milliers d'Euros

ACTIF	30/06/2003 publié	Retraitements	30/06/2003 proforma
OPERATIONS INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES	10 562		10 562
Caisse	1		1
Banques centrales, Trésor Public, CCP	6		6
Comptes ordinaires débiteurs	10 552		10 552
Comptes et prêts à terme	-		-
Créances rattachées	3		3
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	3 904		3 904
Autres crédits à la clientèle	830		830
Comptes ordinaires débiteurs	3 074		3 074
OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES	221 940		221 940
Immobilisations louées en crédit-bail	209 785		209 785
Immobilisations temporairement non louées	-		-
Immobilisations en cours	8 885		8 885
Provisions pour dépréciation	(1 065)		(1 065)
Créances rattachées	4 335		4 335
OBLIGATIONS, ACTIONS, AUTRES TITRES A REVENU FIXE ET VARIABLE	501		501
Obligations et autres titres à revenu fixe	-		-
Actions et autres titres à revenu variable	501		501
PARTICIPATIONS, PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES, AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME	355	541	896
IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES	149 663	72 340	222 003
Immobilisations incorporelles	19		19
Immobilisations corporelles d'exploitation	336		336
Immobilisations de location simple	152 316	68 104	220 420
Provisions pour dépréciation	(4 236)	4 236	-
Créances rattachées de location simple	1 228		1 228
ECARTS D'ACQUISITION	9 010		9 010
COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS	55 221	(666)	54 555
Actions propres	153		153
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice	-		-
Autres comptes de régularisation et actifs divers	55 068	(666)	54 402
TOTAL ACTIF	451 156	72 215	523 371

COMPTES CONSOLIDES PROFORMA AU 30 JUIN 2003 APRES OPTION POUR LE REGIME FISCAL DES SIIC
En Milliers d'Euros

	30/06/2003 publié	Retraitements	30/06/2003 proforma
PASSIF			
OPERATIONS INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES	304 323		304 323
Banques centrales, C.C.P.			-
Comptes ordinaires créditeurs	11 753		11 753
Comptes et emprunts à terme	292 570		292 570
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	8 105		8 105
Comptes ordinaires créditeurs	3 886		3 886
Autres sommes dues	5		5
Comptes et emprunts à terme	4 214		4 214
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	-		-
Bons de caisse	-		-
Titres du Marché Interbancaire	-		-
Titres de Créance Négociables	-		-
Emprunts obligataires	-		-
Autres dettes représentées par un titre	-		-
COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS	49 544	11 003	60 547
ECARTS D'ACQUISITION	3 784		3 784
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2 948		2 948
FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX (FRBG)	1 009		1 009
INTERETS MINORITAIRES	3 964	-	3 964
Part des minoritaires dans les réserves consolidées	3 614		3 614
Part des minoritaires dans les résultats consolidés	350		350
CAPITAUX PROPRES HORS FRBG	77 479	61 212	138 691
CAPITAL SOUSCRIT	40 000		40 000
PRIMES D'EMISSION	3 979		3 979
RESERVES CONSOLIDEES ET AUTRES	29 878	63 045	92 923
RESULTAT DE L'EXERCICE	3 622	(1 833)	1 789
TOTAL PASSIF	451 156	72 215	523 371

COMPTES CONSOLIDES PROFORMA AU 30 JUIN 2003 APRES OPTION POUR LE REGIME FISCAL DES SIIC
En Milliers d'Euros

COMPTE DE RESULTAT	30/06/2003		30/06/2003
	publié	Retraitements	proforma
+ INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	7 526	-	7 526
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les éts de crédit	379		379
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	90		90
Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe	-		-
Produits sur opérations de crédit-bail	7 057		7 057
- INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	7 166	-	7 166
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les éts de crédit	6 838		6 838
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	159		159
Intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe	169		169
Charges sur opérations de crédit-bail	-		-
+ REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE	34		34
+ COMMISSIONS (PRODUITS)	56		56
- COMMISSIONS (CHARGES)	140		140
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION	(23)		(23)
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASSIMILES	9		9
+ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	35 881	(485)	35 396
Produits sur opérations de crédit-bail	10 328		10 328
Produits sur opérations de location simple	12 573	(485)	12 088
Produits des opérations immobilières	12 333		12 333
Autres produits d'exploitation bancaire divers	647		647
- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	26 792	(133)	26 659
Charges sur opérations de crédit-bail	9 927		9 927
Charges sur opérations de location simple	5 489	(133)	5 356
Charges sur opérations immobilières	11 167		11 167
Autres charges d'exploitation bancaire diverses	209		209
PRODUIT NET BANCAIRE	9 385	(352)	9 033
- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	4 934	-	4 934
Frais de personnel	2 677		2 677
Autres frais administratifs	2 257		2 257
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	111		111
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	4 340	(352)	3 988
+/- COÛT DU RISQUE	1		1
RESULTAT D'EXPLOITATION	4 341	(352)	3 989
+/- QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	3		3
+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES	1 592		1 592
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT	5 936	(352)	5 584
+/- RESULTAT EXCEPTIONNEL	(6)		(6)
- IMPÔT SUR LES BENEFICES	1 705	1 481	3 186
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DES ECARTS D'ACQUISITION	285		285
+/- DOTATIONS/REPRISES DE FRBG	32		32
+/- INTERETS MINORITAIRES	350		350
+/- RESULTAT NET - PART DU GROUPE	3 622	(1 833)	1 789
Résultat par action (en euros)	1,59		0,79
Résultat dilué par action (en euros)	1,59		0,79

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'EXAMEN LIMITE DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES

(Articles L. 232-7 du Code de commerce et 297-1 du décret du 23 mars 1967)

Période du 1^{er} janvier 2004 au 30 juin 2004

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application de l'article L. 232-7 du Code de commerce, nous avons procédé à :

- l'examen limité du tableau d'activité et de résultats consolidés présenté sous la forme de comptes semestriels consolidés de la société AFFINE, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2004, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Nous avons effectué cet examen selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences limitées conduisant à une assurance, moins élevée que celle résultant d'un audit, que les comptes semestriels consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un examen de cette nature ne comprend pas tous les contrôles propres à un audit, mais se limite à mettre en oeuvre des procédures analytiques et à obtenir des dirigeants et de toute personne compétente les informations que nous avons estimé nécessaires.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles et principes comptables français, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation.

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations données dans le rapport semestriel commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Fait à Neuilly sur Seine et Paris, le 13 octobre 2004

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

Laure SILVESTRE-SIAZ Sylvie BOURGUIGNON

Rémi SAVOURNIN Jean-Jacques DEDOUIT