



Affine

**RAPPORT DU PRESIDENT
SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE
(article L225-37 du Code de commerce)
pour l'exercice 2005**

L'article L.225-37 du Code du commerce impose au Président du conseil d'administration de toute société anonyme ayant son siège en France et faisant appel public à l'épargne, de rendre compte « des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société. Sans préjudice des dispositions de l'article L.225-56, le rapport indique en outre les éventuelles limitations que le conseil d'administration apporte aux pouvoirs du directeur général. ».

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

Le règlement intérieur adopté par le Conseil du 5 décembre 2002 et mis à jour les 26 mars 2004, 22 septembre 2004 et 26 septembre 2005 précise et complète les modalités de fonctionnement du Conseil prévues par les statuts.

1) Composition du Conseil :

Le Conseil d'administration de la société est composé de dix administrateurs et trois censeurs. La moitié des administrateurs sont indépendants. Cette répartition est traditionnelle depuis la création du groupe en 1990.

La durée du mandat des administrateurs est de trois exercices. Les mandats de neuf administrateurs arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2005.

2) Direction générale :

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

3) Fréquence des réunions :

Le Conseil s'est réuni six fois au cours de l'exercice 2005, aux dates suivantes :

- 21 mars 2005 (arrêté des comptes de l'exercice 2004)
- 29 mars 2005 (conséquences du passage aux normes IFRS, examen d'un projet d'investissement)
- 3 mai 2005 (examen de projets d'investissement, projet d'augmentation de capital réservée)
- 13 juin 2005 (émission d'obligations remboursables en actions et d'actions ordinaires, dans le cadre de la délégation de compétence décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 13 juin 2005)
- 26 septembre 2005 (examen des comptes du premier semestre 2005 et du budget prévisionnel pour l'année 2005; versement d'un acompte sur dividende, examen de projets d'investissement)
- 19 décembre 2005 (examen de projets d'investissement, attribution d'actions gratuites aux dirigeants et salariés)

Le taux moyen de présence des administrateurs est de 80,00 %.

4) Convocations et informations des administrateurs :

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

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

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

5) Comités spécialisés :

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

- un comité des rémunérations composé de cinq membres est chargé de soumettre au Conseil d'administration toutes questions relatives au statut personnel des mandataires sociaux. Il a statué également sur l'attribution d'actions gratuites au personnel et aux dirigeants de la société, votée par l'assemblée générale mixte du 9 novembre 2005. Il s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2005 (taux moyen de présence 100 %).

- un comité des engagements composé de six membres a pour vocation d'examiner les dossiers d'investissements tant en crédit-bail qu'en patrimoine locatif, dont le montant excède la délégation accordée à la direction générale, soit 5 000 000 euros (depuis le 26 septembre 2005). Ses décisions sont ensuite communiquées au Conseil d'administration, qui statue sur l'examen des dossiers d'un montant supérieur à 10 000 000 euros (depuis le 26 septembre 2005). Le Comité s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2005 (taux moyen de présence 100 %), mais ses membres sont amenés à étudier avant chaque Conseil d'administration les dossiers d'investissement qui lui sont directement soumis.

6) Procès-verbaux des réunions :

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

II - PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE :

1) Objectifs :

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

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

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

2) Organisation :

Le responsable du contrôle interne est rattaché directement à la Direction Générale. Une personne supplémentaire a été recrutée à cet effet.

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

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

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

3) Maîtrise des risques

La double qualité 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 pour la prise de décisions

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

• Contrôle du risque postérieurement à la prise de décision

- Contrôles globaux

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

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

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

- dommages : valeur à neuf sans plafond global d'indemnisation
- responsabilité civile professionnelle
- responsabilité civile de propriétaire d'immeubles
- responsabilité civile des mandataires sociaux.

- Contrôles spécifiques

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

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

b) Risque financier

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

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

c) Risques opérationnels

- Risque informatique

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

- Risque juridique

La totalité des contrats de crédit-bail immobilier signés avec la clientèle font l'objet d'un ou plusieurs actes authentiques, les points pouvant constituer une source d'ambiguïté étant ainsi soumis de fait au double examen de la Direction Juridique et du Notaire lors de la rédaction de chaque contrat.

Pour ce qui concerne les autres contrats, la Direction Juridique bénéficie de l'assistance d'avocats spécialisés pour avoir un second point de vue sur les points juridiques complexes.

- Risques environnementaux

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.

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

d) Risque lié au blanchiment

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

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

1) Président Directeur Général :

Le Conseil d'administration du 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 dans ses fonctions de Directeur Général Délégué.

Le Conseil a ainsi défini ses pouvoirs :

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

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

Monsieur Alain Chaussard est Vice-président du Conseil d'administration en qualité de représentant de MAB-Finances.

3) Délégations :

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

- cessions et acquisition : jusqu'à 5 000 000 € par opération (décision du 26 septembre 2005) ; les opérations d'un montant supérieur à 1 000 000 € doivent faire l'objet d'une information au Conseil suivant leur réalisation,
- cautions, avals et garanties : jusqu'à 3 000 000 € par opération pour des donneurs d'ordre extérieurs au groupe Affine (décision du 22 septembre 2004) ; pour les opérations à la demande des sociétés du groupe, une information est donnée au Conseil suivant.

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

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

oooooooooooo

DELOITTE & ASSOCIES
185, avenue Charles-de-Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES
19, rue Clément Marot
75008 Paris

AFFINE
Société Anonyme
4, square Edouard VII
75009 Paris

**Rapport des Commissaires aux Comptes établi
en application du dernier alinéa de l'article L225-235 du Code de commerce
sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la société AFFINE
pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration
et au traitement de l'information comptable et financière**

Exercice clos le 31 décembre 2005

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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 2005.

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 les normes professionnelles applicables en France. Celles-ci requièrent 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 ;
- prendre connaissance des travaux sous-tendant les informations ainsi données dans le rapport.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données concernant les 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

Rapport du président

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 6 avril 2006

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

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