



# **RAPPORT D'ACTIVITE** **BUSINESS REVIEW**

Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification est en cours d'émission.  
Auditing of the consolidated financial statements has been completed. The certification report is under process.

# 2009

# SOMMAIRE TABLE OF CONTENTS

- 03 PROFIL  
PROFILE
- 03 CHIFFRES CLÉS  
KEY FIGURES
- 04 FAITS MARQUANTS  
KEY EVENTS
- 05 ACTIONNARIAT  
SHAREHOLDING

## GOUVERNANCE GOVERNANCE

- 07 ORGANE DE DIRECTION  
MANAGEMENT
- 07 ORGANIGRAMME  
ORGANIZATIONAL STRUCTURE
- 08 DONNEES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES  
CORPORATE AND ENVIRONMENTAL DATA

## PATRIMOINE ASSETS

- 09 ACTIVITÉ DE L'EXERCICE  
ACTIVITY FOR THE PERIOD
- 10 LE PORTFEUILLE IMMOBILIER  
PROPERTY PORTFOLIO

## SYNTHÈSE FINANCIÈRE FINANCIAL SUMMARY

- 12 RÉSULTATS  
EARNINGS
- 13 BILAN  
BALANCE SHEET
- 16 LISTE DES IMMEUBLES  
LIST OF PROPERTIES

## ANNEXES FINANCIERES FINANCIAL APPENDIX

- 17 COMPTES CONSOLIDES  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
- 61 COMPTES SOCIAUX  
COMPANY ACCOUNTS

Société anonyme au capital de 15 210 000 €  
 A French *société anonyme* with share capital of €15,210,000  
 Siège social/Registered offices: 4 square Edouard VII, 75009 PARIS  
 379 219 405 RCS Paris  
 Téléphone/Tel: 00 33 1 44 90 43 00 - Télécopieur/Fax: 00 33 1 44 90 01 48

Email: [info@affiparis.fr](mailto:info@affiparis.fr)  
 Site web/Website: [www.affiparis.fr](http://www.affiparis.fr)

# Profil Profile

AffiParis est une foncière cotée depuis mars 2007 sur NYSE Euronext Paris, spécialisée dans l'immobilier d'entreprise parisien et bénéficiant du statut de SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée).

Sa stratégie consiste à investir à moyen/long terme dans des immeubles de bureaux, des commerces et des locaux d'activité parisiens, avec des objectifs de rendement relativement ambitieux. Elle peut à cette fin réaliser des travaux de remise en valeur. Afin de recentrer son patrimoine sur Paris, elle a entamé en 2008 une politique d'arbitrage de ses immeubles de petite taille en province, qui représentent 10 % de la valeur totale de ses actifs.

AffiParis is a property company listed on NYSE Euronext Paris since March 2007. It specializes in Paris commercial real estate and has the status of a French REIT (SIIC).

Its strategy consists of making medium and long-term investments with relatively ambitious target returns in offices, retail and business premises in Paris. To this end, it may carry out renovation work. In order to refocus its property portfolio in Paris, it has implemented a disposal policy since 2008 for its smaller buildings outside Paris, which account for 10% of the total value of its assets.

## Chiffres clés Key figures

Comptes consolidés (M€)	2007 <sup>(1)</sup>	2008	2009	Consolidated statements (€m)
Chiffre d'affaires HT	6,9	13,4	16,1	Revenues ex VAT
Investissements	7,7	73,5	1,8	Investments
<b>Total bilan dont :</b>	179,5	234,4	216,8	<b>Total Balance sheet of which:</b>
Immeubles de placement	129,6	194,3	185,5	Investment properties
Immeubles destinés à la vente	37,4	29,7	20,6	Property held for sale
Fonds propres (avant affectation)	58,4	43,7	32,5	Shareholders' equity (before allocation)
Dettes financières nettes *	105,1	149,9	138,8	Net financial debt*
<b>Résultat courant</b>	<b>(1,4)</b>	<b>1,7</b>	<b>3,0</b>	<b>Current profit</b>
<b>Résultat net comptable</b>	<b>8,2</b>	<b>(14,6)</b>	<b>(11,0)</b>	<b>Net profit</b>
<b>Juste valeur du patrimoine locatif</b>				<b>Fair value of rental properties</b>
Droits inclus	177	238	219	Including transfer taxes
Hors droits	167	224	206	Excluding transfer taxes
<b>Actif net réévalué (hors droits)</b>	<b>58,1</b>	<b>43,5</b>	<b>32,5</b>	<b>Net asset value (excluding transfer taxes)</b>
<b>par action (€)</b>	<b>20,07</b>	<b>15,01</b>	<b>11,21</b>	<b>per share (€)</b>

(1) 9 mois / 9 months

(\*) avances d'actionnaire exclues / excluding shareholder loans

# Faits marquants

## Key events

### Avril

Augmentation puis réduction du capital social afin d'apurer le report déficitaire.

### Juin

Cession d'un immeuble de bureaux de 1 066 m<sup>2</sup> à Marseille (13).

### Juillet

Cession d'un immeuble de bureaux de 2 600 m<sup>2</sup> à Toulouse (31).

### Décembre

Cession d'un immeuble de bureaux de 2 069 m<sup>2</sup> à Nantes (44).

### April

Increase and subsequent reduction of the share capital in order to cancel losses carried forward.

### June

Sale of a 1,066 sqm office building in Marseilles (13).

### July

Sale of a 2,600 sqm office building in Toulouse (31).

### December

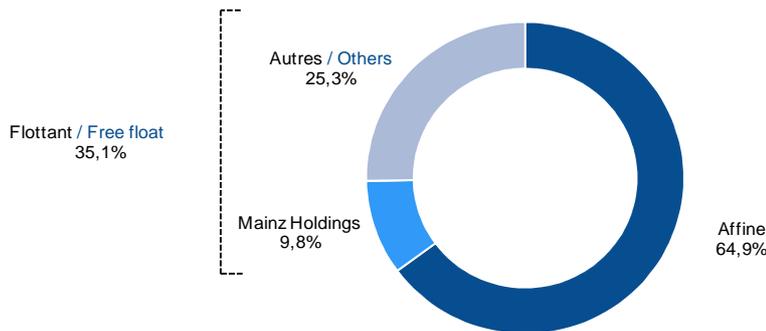
Sale of a 2,069 sqm office building in Nantes (44).

# Actionnariat

## Share ownership

### Actionnariat au 31 décembre 2009

Le capital social d’AffiParis s’élève au 31 décembre 2009 à 15 210 000 €, divisé en 2 898 000 actions. Le flottant représente 35,1 % du capital, le solde, soit 64,9 % du capital, étant détenu par Affine.



La société Shy-D a déclaré avoir acheté en avril 39 532 titres portant sa participation à un total de 285 103 actions, soit 9,84 % du capital de la société. Cette participation a été transférée en intégralité à Mainz Holdings, société sœur de Shy-D, le 31 décembre 2009.

### AffiParis en bourse

Le titre AffiParis est coté sur NYSE Euronext Paris. Le contrat de liquidité signé avec la société de Bourse Gilbert Dupont assure la cotation du titre en continu. La valeur des 20 117 actions propres détenues par la société au 31 décembre 2009 est de 154 491 €.

Le titre a poursuivi sa baisse sans connaître en milieu d’année la forte reprise du marché et plus particulièrement celle de la plupart des foncières cotées. Le titre a atteint fin décembre 7,9 €, soit un recul de 12,1 % par rapport au début 2009 et s’est stabilisé depuis.

Le volume moyen quotidien de transactions a été de 1 341 titres au cours de 2009 contre 1 534 en 2008. Le taux de rotation du capital sur le marché a ainsi été de 11,8 %, ou encore de 33,6 % sur la base du flottant.

### Shareholding at 31 December 2009

On 31 December 2009, the share capital of AffiParis totaled €15,210,000 divided into 2,898,000 shares. The free float represented 35.1% of the capital, with the rest (64.9% of the capital) being held by Affine.

In April, the company Shy-D declared it had bought 39,532 shares, raising its stake to a total of 285,103 shares, i.e. 9.84% of the company’s capital. This entire stake was transferred to Mainz Holdings, Shy-D’s sister company, on 31 December 2009.

### AffiParis on the stock market

AffiParis shares are listed on NYSE Euronext Paris. The liquidity agreement signed with the Gilbert Dupont brokerage house guarantees that the shares are continuously quoted. At 31 December 2009, the value of the 20,117 treasury shares held by the company amounted to €154,491.

The share price has continued its decline without experiencing a strong midyear market rebound, unlike most listed property companies. The share price dropped by 12.1% from early 2009 to €7.9 in late December and stabilised since.

The average daily volume of transactions in 2009 was 1,341 shares, compared to 1,534 in 2008. The transaction turnover rate of capital on the market was 11.8%, or 33.6% based on the free float.

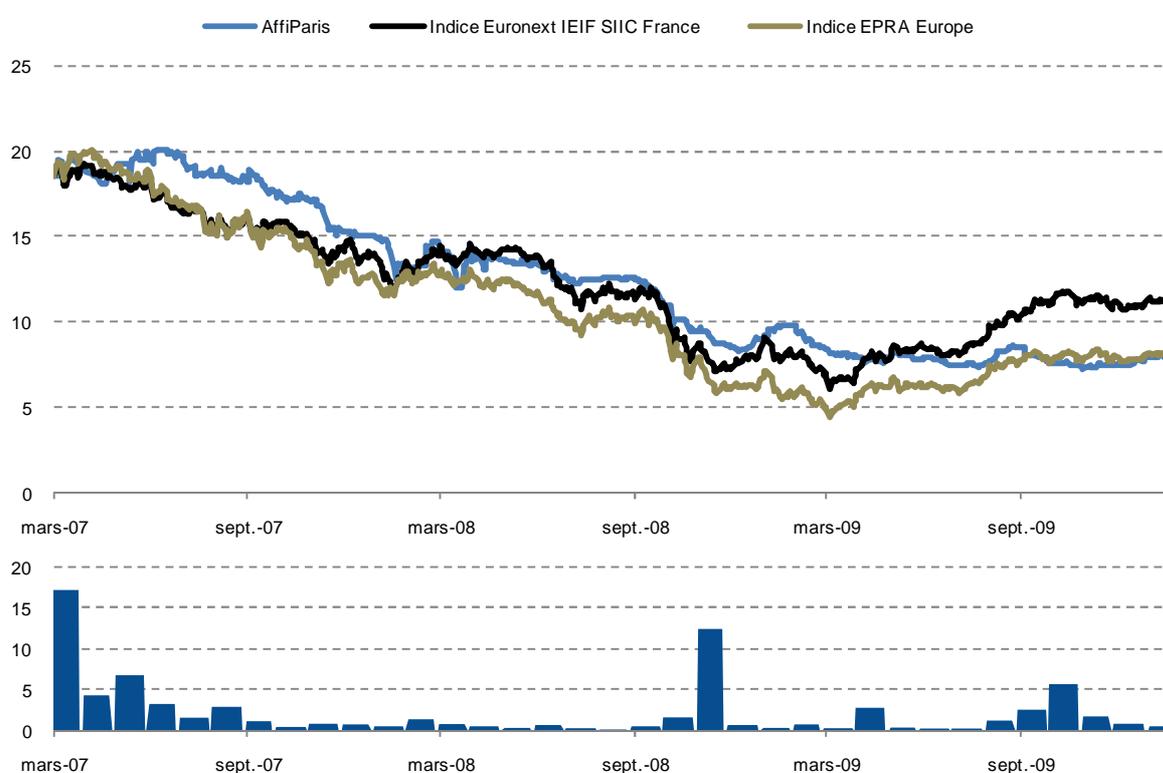
## Caractéristiques boursières au 31 décembre 2009

### Share characteristics at 31 December 2009

Marché / Market	NYSE Euronext Paris
Code ISIN / ISIN Code	FR0010148510
Bloomberg	FID FP
Reuters	FID.PA
Nombre de titres / Number of shares	2 898 000
Flottant / Float	35,1 %
Cours / Price	7,9 €
+ Haut & + Bas / High & Low	9,89 € / 7,09 €
Capitalisation / Capitalization	22,9 M€
Rendement global du titre / Total shareholder return	-12,1 %

### Cours de l'action AffiParis (en €) et volume moyen de transaction (en milliers de titres) depuis son introduction en bourse en 2007

### AffiParis share price (in €) and average transaction volume (in thousands of shares) since its IPO in 2007



#### Agenda de l'actionnaire

- 20 avril 2010 : Assemblée Générale
- 14 mai 2010 : Chiffre d'affaires du 1er trimestre
- 8 septembre 2010 : Résultats 1<sup>er</sup> semestre 2010

#### Shareholder's diary

- 20 April 2010: General Meeting
- 14 May 2010: 1st quarter revenues
- 8 September 2010: 2010 Half-year results

# GOVERNANCE

## GOVERNANCE

## Organe de direction Management

### Conseil d'Administration au 31 décembre 2009 / Board of directors at 31 December 2009

#### Président / Chairman

##### Alain Chaussard

Directeur général délégué d'Affine  
Co-Chief Executive Officer of Affine

#### Vice-Président / Vice-Chairman

##### Maryse Aulagnon

Président directeur général d'Affine  
Chief Executive Officer of Affine

##### Nicolas Cheminai

Directeur de l'Immobilier du groupe Affine  
Head of the Real-Estate Department of Affine group

##### Charles de Jerphanion

Directeur général d'IGC Promotion  
Chief Executive Officer of IGC Promotion

##### Ariel Lahmi

Président de Concerto Développement  
Chairman of Concerto Développement

##### Mab-Finance SAS

représentée par **Cyril Aulagnon**

Directeur du développement et de la stratégie du groupe Affine  
Mab-Finance SAS represented by Cyril Aulagnon  
Head of Development and Strategy of Affine group

##### Didier Moinet

Gérant de Quartz  
Manager of Quartz

##### Jean-Louis Simon

Président d'Angles  
Chairman of Angles

### Direction générale / General Management

##### Alain Chaussard

Directeur général  
Chief Executive Officer

##### Nicolas Cheminai

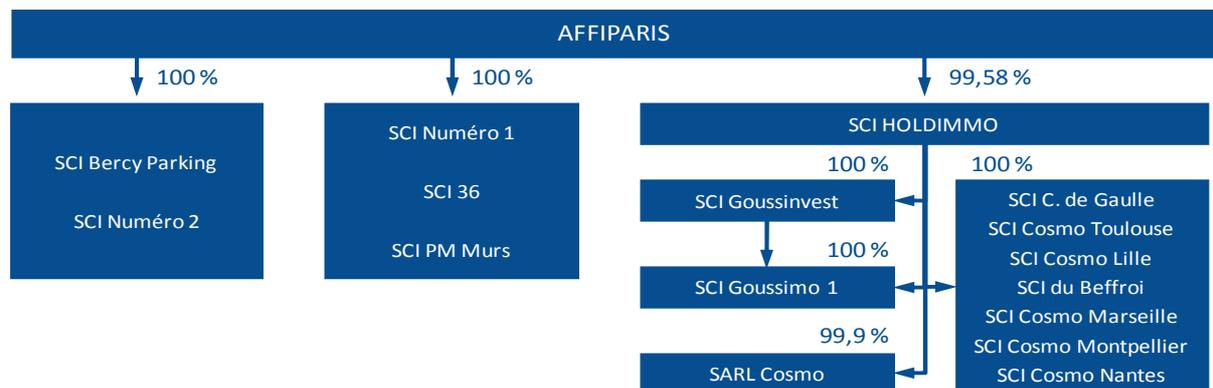
Directeur général délégué  
Deputy Chief Executive Officer

### Commissaires aux comptes / Statutory auditors

Cailliau Dedouit & Associés, représenté par **Mohcine Benkirane** / represented by Mohcine Benkirane

Conseil Audit & Synthèse, représenté par **Jean-Philippe Bertin** / represented by Jean-Philippe Bertin

## Organigramme au 31 décembre 2009 Organizational structure at 31 December 2009



# Données sociales et environnementales

## Corporate and environmental data

### Ressources humaines

Au 31 décembre 2009, la société n'a pas de salariés, sa gestion étant assurée par Affine dans le cadre d'un mandat de gestion.

### Dispositions relatives à l'information sur les risques industriels et environnementaux

AffiParis participe à la démarche Haute Qualité Environnementale en adoptant notamment des mesures préventives permettant de limiter, en cas de construction ou de réhabilitation d'immeuble, les impacts sur l'environnement. Cette démarche contribue également à proposer un meilleur confort d'exploitation de l'immeuble à ses utilisateurs.

Le groupe fait réaliser des contrôles périodiques sur les immeubles dont elle est propriétaire afin de s'assurer qu'ils sont utilisés en conformité avec les obligations en matière de risques et de qualité environnementale.

### Human resources

On 31 December 2009, the company had no employees and was managed by Affine under a management contract.

### Provisions regarding industrial and environmental risk reporting

AffiParis participates in the "High Environmental Quality" initiative, in particular by adopting preventative measures to limit the impact on the environment when buildings are built or renovated. This initiative also offers ways to make a building more comfortable for its users.

The Group has periodic audits performed on the buildings it owns to make sure that they are used in accordance with obligations regarding risks and environmental quality.

# PATRIMOINE ASSETS

## Activité de l'exercice Activity for the year

### Gestion

Au cours de l'année, 15 nouveaux baux représentant un loyer global annuel de 638 000 € pour une surface de 3 500 m<sup>2</sup> ont été signés, dont l'immeuble de la rue Chapon (960 m<sup>2</sup>) libéré en début d'année 2009 par son locataire en liquidation judiciaire, et qui a été reloué en juillet. 9 locataires ont résilié leur bail pour un loyer global annuel de 736 000 €.

### Acquisitions

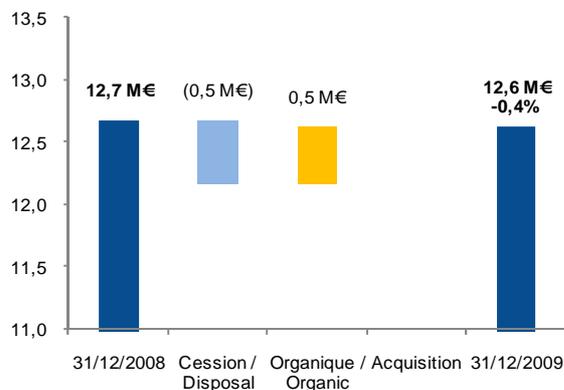
Dans le cadre d'une gestion prudente, AffiParis n'a pas fait d'acquisition en 2009.

### Cession

En dépit d'un environnement économique dégradé, AffiParis a poursuivi, conformément à sa stratégie de spécialisation dans l'immobilier parisien, l'arbitrage de ses actifs situés hors Paris.

Au cours de l'année 2009, la société a cédé trois immeubles de bureaux (1 066 m<sup>2</sup> à Marseille et 2 600 m<sup>2</sup> à Toulouse, 2 069 m<sup>2</sup> à Nantes). Ces cessions, de respectivement 1,5 M€, 2,5 M€ et 1,5 M€ hors droits, ont dégagé une plus-value de 2,4 M€. Elles ont été réalisées à des valeurs proches de la juste valeur de fin 2008 et l'impact sur les comptes consolidés est limité à 0,1 M€.

### Evolution des loyers actuels Change in current rents



Les loyers actuels correspondent aux loyers annualisés des locaux occupés à la date de clôture / Current rents correspond to annualized rents on properties occupied at the balance sheet date

### Management

During the year, 15 new leases with a total annual rental income of €638,000 for a floor area of 3,500 sqm were signed, including the building in rue Chapon (960 sqm). This latter was vacated at the beginning of 2009 by its tenant, in court-ordered liquidation. It was re-let in July 2009. 9 tenants cancelled their leases representing a total annual rental income of €736,000.

### Acquisitions

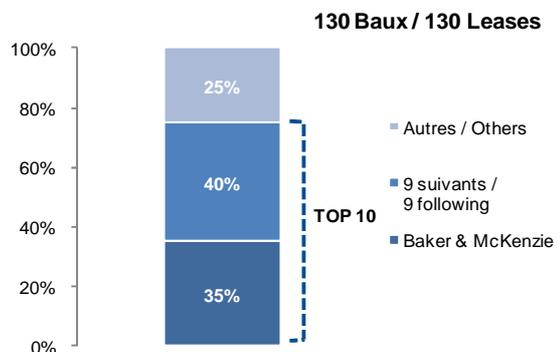
In accordance with its prudent policy, AffiParis did not make any acquisition in 2009.

### Disposals

In spite of a weakened economic environment, in accordance with its strategy of specializing in Paris real estate, AffiParis has continued to dispose of its assets located outside Paris.

Over the year, the company sold three office buildings (1,066 sqm in Marseille, 2,600 sqm in Toulouse, 2,069 sqm in Nantes). These disposals, of €1.5m, €2.5m and €1.5m (excluding transfer tax) respectively, resulted in a capital gain of €2.4m. The disposal value was close to the fair value at the end of 2008, and its impact on the consolidated financial statements was a gain of €0.1m.

### 10 premiers clients / 10 largest customers



# Le portefeuille immobilier

## Property portfolio

### Par nature / By type

%	Valeur Value	Surface Surface area	Loyers Rental income
Bureaux / Offices	96,3	72,2	93,5
Entrepôts et activités Warehouses and industrial premises	3,7	27,8	6,5

### Par localisation / By Location

%	Valeur Value	Surface Surface area	Loyers Rental income
Paris	90,0	34,4	83,6
Autres / Others	10,0	65,6	16,4

À fin décembre 2009, le patrimoine locatif du groupe est constitué de 18 immeubles (et un ensemble de parkings) développant environ 67 400 m<sup>2</sup> utiles et dégageant sur la base des baux en cours un loyer global de 12,6 M€ en année pleine (contre 12,7 M€ à fin décembre 2008) ; à périmètre constant, les loyers ont progressé de 3,7 % sur l'année, résultant principalement de relocations.

At the end of December 2009, the Group's rental properties comprised 18 buildings (and a group of parking lots) that totaled around 67,400 sqm of useable area and, based on the leases in effect, yielded a total annual rental income of €12.6m (compared to €12.7m at the end of December 2008). On a like-for-like basis, rental income increased by 3.7% over the year, resulting mainly from re-let properties.

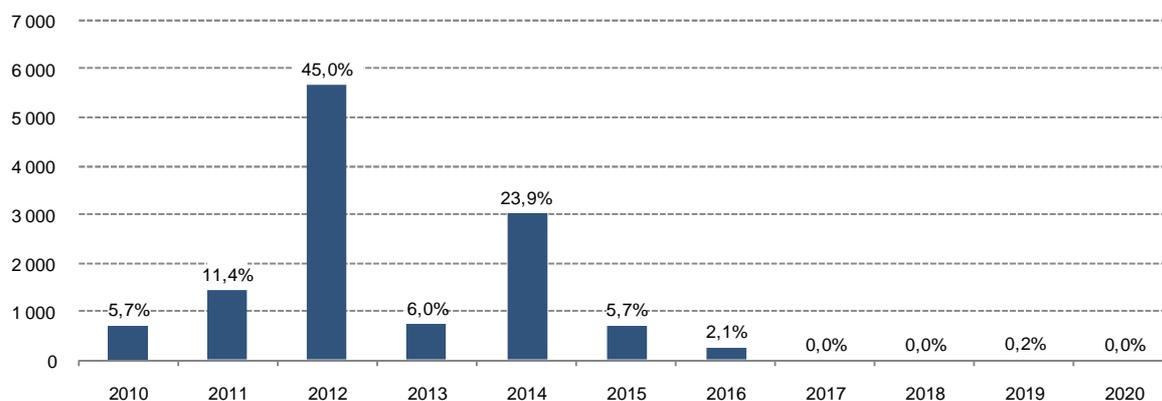
Les six immeubles parisiens représentent 90,0 % de la valeur et 83,6 % des loyers, avec un loyer moyen pondéré de 455 €/m<sup>2</sup>.

The six buildings in Paris account for 90.0% of the value and 83.6% of the rental income, with a weighted average rent of €455/sqm.

Le taux d'occupation financier global est de 96,5 %, les immeubles parisiens étant loués à plus de 98 %.

The overall financial occupancy rate is 96.5%, and the buildings in Paris are over 98% let.

### Échéancier des baux en vigueur au 31 décembre 2009 (K€) Lease timetable based on rentals at 31 December 2009 (€000)



Le principal actif du Groupe (49 % de la valeur) est un ensemble de bureaux d'exception de 9 400 m<sup>2</sup>, localisé au sein du quartier central des affaires de Paris, acquis au mois de juin 2006. Situé entre la rue Paul Baudry et la rue de Ponthieu à Paris (8e), à proximité des Champs Elysées ; il est composé de sept immeubles indépendants encadrant un jardin central et 113 places de parking. Il est, pour l'essentiel, loué depuis octobre 2006 pour une durée de neuf ans, dont une période ferme de six ans, au cabinet Baker & McKenzie, qui représente ainsi 35 %

The Group's most important asset (49% of the value) comprises 9,400 sqm of exceptional office property located in the Paris central business district, acquired in June 2006. The property is located between Rue Paul Baudry and Rue de Ponthieu in 75008, near the Champs Elysées. It comprises seven stand-alone buildings surrounding a central garden and 113 parking lots. Most of the buildings have been let since October 2006 for a period of nine years, including a firm 6-year period, to Baker & McKenzie. Income from this tenant accounts for 35% of the

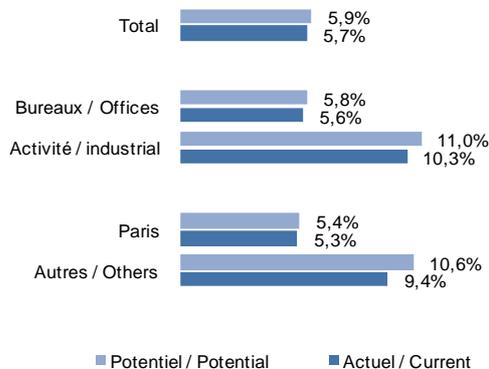
du total des loyers du groupe AffiParis.

Le Groupe a procédé à l'évaluation de la totalité de son patrimoine locatif en se basant sur des expertises externes (95 % de la valeur), internes (3 % : immeubles de petite taille en cours de cession) et sur des prix de promesses de vente (2 %). Au 31 décembre 2009, la juste valeur hors droits du patrimoine locatif (incluant les actifs destinés à la vente) s'élève à 206,1 M€. La valeur droits inclus atteint 218,9 M€, soit une baisse de 8,0 % par rapport au 31 décembre 2008, compte tenu notamment des trois cessions d'immeuble.

À périmètre constant, la juste valeur des immeubles est en diminution de 5,5 % par rapport au 31 décembre 2008, en raison de l'augmentation des taux de capitalisation utilisés dans les expertises, qui n'est compensée que partiellement par l'amélioration du taux d'occupation. L'impact de l'évolution des loyers est très légèrement négatif.

Le taux de rendement moyen utilisé dans les expertises ressort à 6,3 % et une variation de 25 points de base conduirait à une hausse ou une baisse de 8,1 M€ de la valeur.

### Rendement du patrimoine Rental yield of assets



Le *rendement actuel* est égal aux loyers actuels divisés par la valeur vénale des immeubles de placement droits inclus. Les *loyers potentiels* correspondent à la somme des loyers actuels et des loyers estimés des locaux vacants. Le *rendement potentiel* est égal aux loyers potentiels divisés par la valeur vénale des immeubles de placement droits inclus.

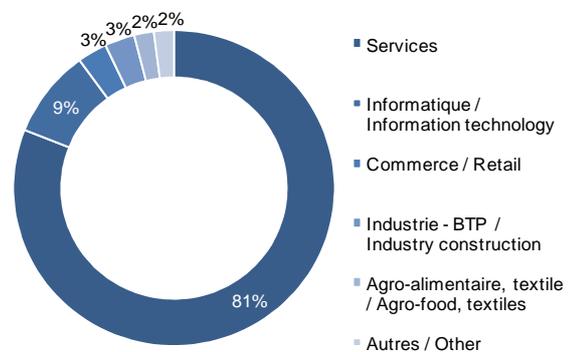
AffiParis Group's total rental income.

All rental properties of the Group were valued based on external (95% of value) and internal (3%: small size buildings for sale) appraisals and on the prices in sales commitments (2%). On 31 December 2009, the fair value of the properties excluding transfer taxes totalled €206.1m (including assets held for sale). Including transfer taxes, it was €218.9m, an 8.0% decrease compared to 31 December 2008, after taking into account the sale of three buildings.

On a like-for-like basis, the fair value of the buildings fell by 5.5% compared to the value on 31 December 2008, due to the increase in the capitalization rates used in the appraisals, which were only partially offset by the rise in occupancy rate. The impact of the rental changes is slightly negative.

The average rate of return used in the appraisals was 6.3%; a 25 basis point change would result in a €8.1m increase or decrease of the value.

### Par secteur d'activité (en surface) By business sector (floor space)



The *current yield* is equal to the current rents divided by the market value of the investment properties including transfer taxes. *Potential rents* correspond to the sum of current rents and estimated rents on vacant premises. *Potential yield* equals potential rents divided by the appraisal value of the investment properties including transfer taxes.

# SYNTHESE FINANCIERE

## FINANCIAL SUMMARY

### Résultats

#### Profit & Loss

#### Comptes consolidés

La marge opérationnelle a augmenté de 12 % en 2009 par rapport à 2008 pour atteindre 11,4 M€. Après prise en compte du résultat financier, des charges d'exploitation et de l'impôt, le résultat courant (hors plus-value de cessions) ressort à 3,0 M€, en hausse de 75 %, traduisant ainsi une nette amélioration de la rentabilité du groupe.

Le résultat net reste négatif à -11,0 M€, encore tiré par la forte baisse de la juste valeur des immeubles (-12,7 M€), mais s'améliore légèrement grâce à une variation moindre de la valeur des instruments financiers (-1,6 M€ vs -6,7 M€).

#### Consolidated financial statements

The operating margin increased by 12% during 2009 compared to last year, reaching €11.4m. After taking into account net financial income, operating expenses and taxes, current profit (excluding capital gains on sales) came to €3.0m, up 75%, thus demonstrating a sharp improvement in the Group's profitability.

The net result remains negative at -€11.0m, still driven by the steep drop in the fair value of the buildings (-€12.7m), but improved slightly owing to a smaller decline in the value of financial instruments (-€1.6m vs -€6.7m).

Comptes consolidés (M€)	2007 <sup>(1)</sup>	2008	2009	Consolidated statements (€m)
<b>Marge opérationnelle</b> <sup>(2)(3)</sup>	<b>5,3</b>	<b>10,2</b>	<b>11,4</b>	<b>Operating margin</b> <sup>(2)(3)</sup>
Résultat financier <sup>(2)</sup>	(4,6)	(7,7)	(7,4)	Net financial income <sup>(2)</sup>
Charges d'exploitation et divers	(1,7)	(0,8)	(0,9)	Operating and miscellaneous
Impôts sur les sociétés	(0,4)	(0,0)	(0,0)	Corporate income tax
<b>Résultat courant</b>	<b>(1,4)</b>	<b>1,7</b>	<b>3,0</b>	<b>Current profit</b>
Plus-values nettes de cession	0,0	(0,5)	0,1	Net capital gains on property sales
<b>Résultat courant après cession</b>	<b>(1,4)</b>	<b>1,3</b>	<b>3,1</b>	<b>Current profit after property sales</b>
Variation de juste valeur des immeubles	0,1	(10,0)	(12,7)	Change in fair value of properties
Variation de juste valeur des instruments financiers	0,5	(6,7)	(1,6)	Change in fair value of financial instruments
Divers non opérationnel	0,0	(0,2)	-	Miscellaneous non-operational
Impôts différés net d'Exit Tax	9,0	1,1	0,1	Deferred taxes net of Exit Tax
<b>Résultat net</b>	<b>8,2</b>	<b>(14,6)</b>	<b>(11,0)</b>	<b>Net profit</b>

(1) 9 mois / 9 months ; (2) Hors variation de juste valeur / Excluding change in fair value

(3) produit net des activités du groupe constitué principalement par les loyers nets / Net income from the Group's activities, consisting mainly of net rents

#### Comptes individuels

Le chiffre d'affaires de la société en hausse de 35 % atteint 13,2 M€ (vs 9,8 M€ en 2008). La hausse des charges résulte en majeure partie des dépréciations sur immeuble (-6,8 M€ vs -0,9 M€ en 2008).

Le coût de la dette est en net réduction (-17 %), profitant de la baisse des taux d'intérêt. Les provisions sur titres de participation (5,3 M€ vs 4,2 M€) reflètent la baisse de valeur des immeubles détenus par les filiales.

#### Company accounts

The company's revenues were up 35% and reached €13.2m (vs. €9.8m in 2008). The increase of expenses mainly results from impairment on buildings (-€6.8m vs -€0.9m in 2008).

The cost of debt is in sharp decline (-17%), benefiting from lower interest rates. The impairments in the value of equity investments (€5.3m vs €4.2m in 2008) reflect the decrease of the value of the building owned by the subsidiaries.

Enfin la contribution de Holdimmo est en retrait pour s'établir à 1,9 M€ vs 5,0 M€ l'an dernier. Au total le résultat courant, ressort à -11,3 M€ à comparer à une perte de 2,1 M€ l'année précédente. Le résultat net s'établit à -11,5 M€ (vs -2,0 M€ en 2008) ne permettant pas de procéder à une distribution de dividende.

### Cash-flow

La capacité d'autofinancement atteint 3,5 M€ (vs 1,4 M€ en 2008). Compte tenu d'un impôt payé en progression (-2,6 M€ vs -1,8 M€) et d'une variation de BFR proche de 0, le cash flow opérationnel ressort à 7,9 M€.

Finally the contribution of Holdimmo is down to €1.9m from €5.0m last year. Overall the current result was -€11.3m compared to -€2.1m the previous year. The net loss of €11.5m (vs -€2.0m in 2008) prevents the payment of a dividend.

### Cash flow

Cash flow totaled €3.5m (vs €1.4m in 2008). Taking into account the higher taxes paid (-€2.6m vs -€1.8m) and a stability of WCR, the operating cash flow was €7.9m.

Comptes consolidés (M€)	2007 <sup>(1)</sup>	2008	2009	Consolidated statements (€m)
<b>Cash flow opérationnel</b> (hors coût de la dette)	<b>1,5</b>	<b>8,2</b>	<b>7,9</b>	<b>Operating cash flow</b> (excluding cost of debt)
Investissement	(7,5)	(67,0)	4,0	Investment
Financement	6,5	59,6	(12,6)	Financing
<i>dont coût de la dette</i>	<i>(4,1)</i>	<i>(8,5)</i>	<i>(7,0)</i>	<i>of which cost of debt</i>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>0,5</b>	<b>0,8</b>	<b>(0,7)</b>	<b>Change in cash</b>

(1) 9 mois / 9 months

Reflet de l'absence de nouvelles opérations, le cash-flow d'investissement enregistre essentiellement le produit des cessions, proche de celui de 2008 (5,9 M€ vs 6,0 M€).

Reflecting the absence of new transactions, investment cash flow represented essentially the proceeds from disposals, an amount in line with 2008 (€5.9m vs €6.0m).

Aucun crédit bancaire n'a été signé en 2009, période au cours de laquelle le groupe Affine a fait un apport de 6 M€. Pour le cash-flow financier, s'ajoute à ce dernier principalement l'amortissement de la dette existante (-11,4 M€) et les frais financiers (-7,0 M€). Au total la trésorerie du Groupe est en légère diminution de 0,7 M€.

No bank credit was signed up in 2009, a period during which the Affine Group made a contribution of €6m. To calculate financial cash flow, repayment of the existing debt (-€11.4m) and financial expenses (-€7.0m) are included. Overall, the Group's cash position slightly decreased to €0.7m.

## Bilan Balance Sheet

Comptes consolidés (M€)	2007	2008	2009	Consolidated statements (€m)
<b>ACTIF</b>	<b>179,5</b>	<b>234,4</b>	<b>216,8</b>	<b>ASSETS</b>
Immeubles (hors droits)	167,0	224,0	206,1	Properties (excluding transfer taxes)
<i>dont immeubles de placement</i>	<i>129,6</i>	<i>194,3</i>	<i>185,5</i>	<i>of which investment properties</i>
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	<i>37,4</i>	<i>29,7</i>	<i>20,6</i>	<i>of which property held for sale</i>
Autres actifs	12,5	10,4	10,7	Other assets
<b>PASSIF</b>	<b>179,5</b>	<b>234,4</b>	<b>216,8</b>	<b>LIABILITIES</b>
Fonds propres (avant affectation)	58,4	43,7	32,5	Shareholders equity (before allocation)
Dettes et autres passifs	121,1	190,7	184,3	Debt and other liabilities

## Actif Net Réévalué

L'ANR hors droits s'élève à 32,5 M€, en recul de 25,4 % par rapport à fin 2008, en raison essentiellement des ajustements à la baisse de la juste valeur des immeubles de placement (-12,7 M€) et des instruments financiers (-1,6 M€).

En conséquence, l'ANR hors droits par action s'établit à 11,21 €. Le cours de bourse affiche au 31 décembre 2009 (7,9 €) une décote de 29,5 %.

L'ANR droits inclus s'élève à 15,62 € par action.

## Financement

Au cours de l'année, aucun crédit n'a été contracté ou renouvelé. La marge moyenne des crédits en cours est d'environ 100 points de base.

Au 31 décembre 2009, la dette financière nette (nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie) ressort à 138,8 M€, soit 63,4 % de la valeur de marché du patrimoine, droits inclus. Ce ratio reflète la jeunesse du portefeuille d'immeubles d'AffiParis, dont les financements n'ont pas encore été significativement amortis. La dette bancaire nette représente 2,3 fois le total des fonds propres et de l'avance d'actionnaire.

## Net asset value

NAV excluding transfer taxes totaled €32.5m, a 25.4% drop from the end of 2008, due largely to downward adjustments of the fair value of properties (-€12.7m) and financial instruments (-€1.6m).

Consequently, NAV per share excluding transfer taxes was €11.21. At 31 December 2009, the share price of €7.9 reflected a 29.5% discount.

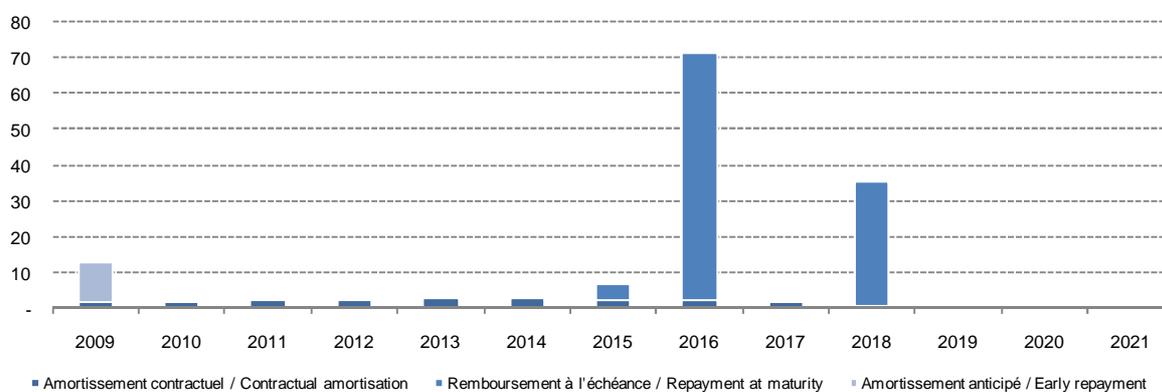
NAV including transfer taxes was €15.62 per share.

## Financing

Over the year, no credit was granted or renewed. The average margin on existing debt was around 100 basis points.

At 31 December 2009, net financial debt (net of cash and cash equivalents) totalled €138.8m, or 63.4% of the market value of the property, including transfer taxes. This ratio reflects the youth of the AffiParis real estate portfolio, the financing of which has not yet been significantly amortized. Bank debt is 2.3 times the total of shareholders' equity and shareholder's advance.

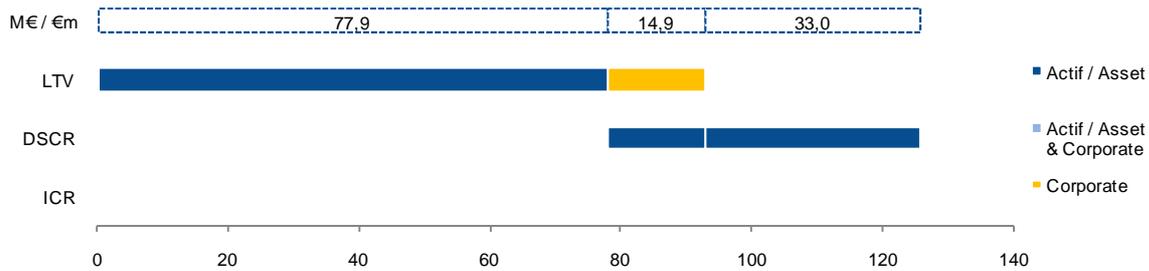
## Echéancier de la dette (M€) / Debt maturity schedule (€m)



Sur la base des conditions en vigueur au 31 décembre 2009, le taux moyen de la dette s'élève à 1,8 % et sa durée moyenne à 7,5 années. Les emprunts à taux variable sont en grande majorité couverts (96 %) par des caps ou tunnels. La société ne devra faire face à aucune échéance importante de dette avant 2016.

Based on the conditions prevailing at 31 December 2009, the average rate of debt was 1.8% and its average term was 7.5 years. Variable rate loans are mostly (96%) hedged through caps or tunnels. The company will not face any significant debt maturity before 2016.

## Répartition des covenants (M€) / Breakdown of covenants (€m)



Aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date.

At 31 December 2009, no mandatory prepayment, in part or in whole, of any credit was owed due to a failure to comply with the financial ratios to be reported on that date.

### Perspectives

La brutale dégradation des marchés n'a pas permis à AffiParis de mettre en œuvre pleinement la stratégie définie lors de son introduction en bourse. La société est prête à renouer avec le développement de son patrimoine par investissement direct, apport ou croissance externe. En parallèle la société poursuivra sa politique de cession des actifs régionaux.

### Outlook

The acute deterioration in the markets has prevented AffiParis from fully implementing the strategy defined when it launched its IPO. The company is ready to renew with the growth of its properties portfolio through direct investment, contribution or external growth. At the same time, the company will continue its disposal policy of its regional assets.

# Liste des immeubles au 31 décembre 2009

## List of properties at 31 December 2009

Situation / Location	Locataire / Tenant	Zone	Dépt.	Surface en m <sup>2</sup>	Taux d'occupation financier	Date acquisition
		Region	French Dept.	Surface area in sqm	Financial occupancy rate	Acquisition date
<b>Bureaux / Offices</b>						
Paris 3ème - 14 rue Chapon	Criteo	Paris	75	957	100%	07/2005
Paris 3ème - 19 rue Réaumur	multi locataires / multi-tenant	Paris	75	1 744	100%	12/2007
Paris 8ème - 1 rue Paul Baudry / 58 rue de Ponthieu	Baker & McKenzie	Paris	75	9 392	97%	06/2006
Paris 9ème - 12 rue Auber	multi locataires / multi-tenant	Paris	75	2 302	100%	05/2008
Paris 10ème - 18 rue d'Enghien	G Star Row	Paris	75	1 058	100%	05/2008
Paris 12ème - 2 rue Traversière	SNCF	Paris	75	7 783	99%	05/2008
Croissy Beaubourg - 4 boulevard de Beaubourg	Biomédical	RP / Paris region	77	1 199	100%	03/2005
Croissy Beaubourg - 52 rue d'Emerainville	multi locataires / multi-tenant	RP / Paris region	77	1 004	87%	03/2005
Plaisir - ZAC Ste Apolline - 87 rue Poiriers	Axflow	RP / Paris region	78	1 160	100%	03/2005
Goussainville - 1 rue Le Nôtre	multi locataires / multi-tenant	RP / Paris region	95	2 835	89%	11/2005
Nice - 17 rue Guiglionda de Sainte Agathe	multi locataires / multi-tenant	Prov. / Other regions	06	16 188	85%	07/2005
Hesdin - 50 avenue François Mitterand	vacant	Prov. / Other regions	62	346	0%	11/2005
Bayeux - 28-32 place Charles de Gaulle	vacant	Prov. / Other regions	14	764	0%	11/2005
Montpellier - 1 350 Avenue Albert Einstein	multi locataires / multi-tenant	Prov. / Other regions	34	1 128	100%	11/2005
Toulouse (Campus) - 1 avenue de l'Europe	EDS Answare	Prov. / Other regions	31	645	100%	11/2005
<b>Activités / Industrial</b>						
Noisy le Grand - ZI des Richardets 25-27 allée du Closaud	>90% Départ Presse	RP / Paris region	93	1 645	100%	03/2005
Chevigny St Sauveur - 36 avenue des Travaux	Conditionnement SA	Prov. / Other regions	21	12 985	100%	07/2005
Lezennes - 24 rue Paul Langevin	multi locataires / multi-tenant	Prov. / Other regions	59	4 133	75%	11/2005



## **Annexe Financière**

### **A. Comptes annuels consolidés Exercice clos le 31 décembre 2009**

## SOMMAIRE

Bilan consolidé	
Actif	19
Passif	20
Compte de Résultat consolidé	21
Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres	22
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	23
Tableau des flux de trésorerie consolidés	24
Trésorerie et équivalents	25
Annexe	
1. Informations relatives à l'entreprise	26
2. Principaux événements de l'exercice	26
3. Principes et méthodes comptables	27
4. Périmètre de consolidation	39
5. Activités en cours d'abandon	40
6. Gestion du risque financier	40
7. Information sectorielle	46
8. Notes sur le bilan actif	49
9. Notes sur le bilan passif	52
10. Notes sur le compte de résultat	55
11. Engagements et éventualités	57
12. Instruments financiers	59
13. Effectif	59
14. Avantages du Personnel	59
15. Informations relatives aux parties liées	60
16. Evénements postérieurs à la date de clôture	60
17. Honoraires des commissaires aux comptes	60

<b>ACTIF</b> (en milliers d'euros)	Note	31/12/2009	31/12/2008
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>186 387</b>	<b>194 947</b>
<b>Actifs corporels</b>	[8.1]	2	3
<b>Immeubles de placement</b>	[8.2]	185 616	194 303
<b>Immobilisations incorporelles</b>	[8.3]		
Ecarts d'acquisition			
Autres immobilisations incorporelles			
<b>Actifs financiers</b>	[8.4]	769	640
Opérations de location financement et créances rattachées			
Actifs à la juste valeur par résultat			
Actifs disponibles à la vente			
Instruments dérivés à la juste valeur			
Instruments dérivés de couverture			
Dépôts et cautionnements versés		769	640
Prêts			
<b>Actifs d'impôts différés</b>	[8.5]		
<b>Titres et investissements dans les sociétés MEQ</b>	[8.6]		
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>30 434</b>	<b>39 425</b>
<b>Immeubles destinés à la vente</b>	[8.7]	20 603	29 693
<b>Prêts et créances de location financement</b>	[8.8]		
<b>Stocks</b>	[8.9]		
<b>Clients et comptes rattachés</b>	[8.10]	2 692	2 367
Créances rattachées sur immeubles de placement		2 692	2 367
Créances rattachées sur développement immobilier			
Créances rattachées sur centres d'affaires			
<b>Actifs d'impôts courants</b>	[8.11]		29
<b>Autres créances</b>	[8.12]	5 980	5 772
Créances fiscales et sociales		380	363
Autres créances et comptes de régularisation		5 600	5 409
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	[8.13]	1 159	1 564
Equivalents trésorerie : SICAV		674	184
Retraitement à la juste valeur des SICAV		1	2
Disponibilités		484	1 378
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>216 821</b>	<b>234 372</b>

<b>PASSIF</b> (en milliers d'euros)	Note	31/12/2009	31/12/2008
<b>CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)</b>			
<b>Capital et assimilés</b>	[9.1]	15 230	14 988
Capital		15 210	15 012
Primes		174	174
Actions propres		(154)	(198)
<b>Réserves consolidées</b>		<b>28 234</b>	<b>43 037</b>
<b>Gains ou pertes latents ou différés</b>			
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés			
<b>Résultat consolidé</b>		<b>(10 990)</b>	<b>(14 516)</b>
<b>Acomptes sur dividendes</b>			
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>19</b>	<b>190</b>
Part des minoritaires dans les réserves consolidées		24	224
Parts des minoritaires dans le résultat consolidé		(5)	(34)
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>32 493</b>	<b>43 698</b>
<b>PASSIFS NON COURANT</b>			
<b>Emprunts long terme</b>	[9.2]	<b>131 488</b>	<b>136 527</b>
<b>Passifs financiers</b>	[9.3]	<b>7 554</b>	<b>6 145</b>
Instruments dérivés à la juste valeur		7 554	6 145
Instruments dérivés de couverture			
Autres passifs financiers			
<b>Dépôts et cautionnements reçus</b>		<b>969</b>	<b>889</b>
<b>Passifs d'impôts différés</b>	[9.4]	<b>0</b>	<b>218</b>
<b>Passifs d'impôts non courants</b>	[9.5]	<b>362</b>	<b>2 634</b>
<b>Subventions d'investissement</b>			
<b>PASSIF COURANT</b>			
<b>Passifs liés à des actifs destinés à la vente</b>	[9.6]	<b>5 955</b>	<b>12 230</b>
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	[9.7]	<b>4 765</b>	<b>5 095</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		189	1 551
Autres dettes		2 791	2 587
Comptes de régularisation		997	943
Produits constatés d'avance		788	14
<b>Emprunts et dettes financières</b>	[9.8]	<b>30 098</b>	<b>24 146</b>
Dettes financières envers les banques		2 122	2 184
Dettes financières envers les actionnaires		27 976	21 961
<b>Passifs d'impôts courants</b>	[9.9]	<b>2 222</b>	<b>2 144</b>
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	[9.10]	<b>810</b>	<b>542</b>
<b>Provisions</b>	[9.11]	<b>105</b>	<b>105</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>216 821</b>	<b>234 372</b>

## Compte de résultat consolidé (en milliers d'euros)

	Note	31/12/2009	31/12/2008
<b>LOYERS NETS</b>	<b>[10.1]</b>	<b>11 416</b>	<b>10 064</b>
Produits sur immeubles de placement		16 124	13 445
Charges sur immeubles de placement		(4 708)	(3 381)
<b>RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>[10.2]</b>	<b>(0)</b>	<b>129</b>
Résultat sur opérations de location financement		(1)	10
Résultat des opérations de développement immobilier		-	
Résultat sur activité de centre d'affaires		-	
Autres		1	119
<b>FRAIS DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>[10.3]</b>	<b>(921)</b>	<b>(765)</b>
Frais de structure		(920)	(949)
Amortissements et dépréciations		(1)	(2)
Charges nettes des provisions		-	187
<b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>	<b>[10.4]</b>	<b>52</b>	<b>(480)</b>
Immeubles de placement		52	(640)
Levée d'option sur immeubles en location financement		-	160
Actifs d'exploitation		-	
<b>SOLDE DES AJUSTEMENTS DE VALEURS</b>	<b>[10.5]</b>	<b>(12 651)</b>	<b>(10 039)</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		434	489
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		(13 084)	(10 528)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL NET</b>		<b>(2 104)</b>	<b>(1 089)</b>
Coût de l'endettement financier net		(6 890)	(7 504)
Revenus et dividendes des sociétés non consolidées			
Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat		(1 564)	(6 181)
Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente			
Autres		(535)	(698)
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>[10.6]</b>	<b>(8 989)</b>	<b>(14 382)</b>
Q.P DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE			
VARIATION DES ECARTS D'ACQUISITION			(173)
RESULTAT NET D'IMPÔT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION			
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		<b>(11 092)</b>	<b>(15 644)</b>
IMPOTS	[10.7]	(22)	(1 339)
IMPÔTS DIFFERES	[10.7]	119	2 432
<b>RESULTAT NET</b>		<b>(10 995)</b>	<b>(14 550)</b>
INTERETS MINORITAIRES		(5)	(34)
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>		<b>(10 990)</b>	<b>(14 516)</b>
Par action (en euros)	[10.8]	(3,79€)	(5,01€)
Par action après dilution (en euros)	[10.8]	(3,79€)	(5,01€)

**ETAT DU RESULTAT NET ET DES GAINS ET PERTES  
COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX  
PROPRES** (en milliers d'euros)

	31/12/2009	31/12/2008
<b>Résultat net</b>	<b>(10 996)</b>	<b>(14 550)</b>
Ecart de conversion		
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		
Quote part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat		
Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie		
Quote part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat		
Ecart de réévaluation des immobilisations		
Ecarts actuariels		
Quote part des autres éléments du résultat global des entreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		
Effet impôt		
<b>Total des autres éléments du résultat global, nets d'impôt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>(10 995)</b>	<b>(14 550)</b>
Dont part du groupe	<b>(10 990)</b>	<b>(14 516)</b>
Dont part des intérêts minoritaires	<b>(5)</b>	<b>(34)</b>

## Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves consolidées	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres consolidés
<b>Capitaux propres au 01/01/2008</b>	15 012	174	(68)	43 030	0	58 148	285	58 434
Augmentation de capital								
Elimination des titres auto détenus			(130)	(19)		(149)		(149)
Composante capitaux propres des instruments hybrides								
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions								
Distribution de dividendes							(15)	(15)
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>			<b>(130)</b>	<b>(19)</b>		<b>(149)</b>	<b>(15)</b>	<b>(164)</b>
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres								
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat								
Résultat 2008					(14 516)	(14 516)	(34)	(14 550)
<b>Sous-total</b>					<b>(14 516)</b>	<b>(14 516)</b>	<b>(34)</b>	<b>(14 550)</b>
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires				23		23	(46)	(23)
Changements de méthodes comptables								
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence								
Autres variations								
<b>Capitaux propres au 31/12/2008</b>	<b>15 012</b>	<b>174</b>	<b>(198)</b>	<b>43 037</b>	<b>(14 516)</b>	<b>43 509</b>	<b>190</b>	<b>43 698</b>
<b>Capitaux propres au 01/01/2009</b>	<b>15 012</b>	<b>174</b>	<b>(198)</b>	<b>43 037</b>	<b>(14 516)</b>	<b>43 509</b>	<b>190</b>	<b>43 698</b>
Augmentation de capital	198			(198)		-		-
Elimination des titres auto détenus			44	(44)		-		-
Composante capitaux propres des instruments hybrides								
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions								
Affectation du résultat 2008				(14 516)	14 516			
Distribution de dividendes							(100)	(100)
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>198</b>	<b>-</b>	<b>43</b>	<b>(14 758)</b>	<b>14 516</b>	<b>-</b>	<b>(100)</b>	<b>(100)</b>
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres								
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat								
Résultat 2009					(10 990)	(10 990)	(5)	(10 995)
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10 990)</b>	<b>(10 990)</b>	<b>(5)</b>	<b>(10 995)</b>
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires				(44)		(44)	(66)	(110)
Changements de méthodes comptables								
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence								
Autres variations								
<b>Capitaux propres au 31/12/2009</b>	<b>15 210</b>	<b>174</b>	<b>(155)</b>	<b>28 234</b>	<b>(10 990)</b>	<b>32 474</b>	<b>19</b>	<b>32 493</b>

## Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008
<b>I. OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>		
<b>Résultat net consolidé (y compris Intérêts minoritaires)</b>	<b>(10 995)</b>	<b>(14 550)</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	241	(6)
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	12 651	10 039
Autres produits et charges calculés (y compris actualisations)	1 676	5 432
Plus et moins values de cession d'actifs	(52)	480
- valeur nette comptable des immobilisations cédées	5 813	6 452
- produits de cessions des immobilisations cédées	(5 865)	(5 972)
Profits et pertes de dilution		
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidées		
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>3 521</b>	<b>1 395</b>
Coût de l'endettement financier net	6 915	7 874
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	(97)	(1 094)
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>10 339</b>	<b>8 175</b>
Impôt payé	(2 592)	(1 845)
Variation des stocks		
Variation des clients et comptes rattachés	(156)	535
Variation des fournisseurs et divers créanciers	130	586
Autres variations du besoin en fonds de roulement liées à l'activité opérationnelle	144	799
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>	<b>7 865</b>	<b>8 249</b>
<b>II. OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Location financement	-	212
- Décaissements liés aux acquisitions		
- Encaissements liés aux cessions	-	212
Immeubles de placement	4 115	(67 252)
- Décaissements liés aux acquisitions	(1 750)	(73 012)
- Encaissements liés aux cessions	5 865	5 760
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Subventions d'investissements reçues		
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières		
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières		
Titres consolidés	(110)	(333)
- Décaissements liés aux acquisitions	(110)	(333)
- Encaissements liés aux cessions		
- Incidence des variations de périmètre		
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		
Variation des prêts et avances consentis	(12)	(11)
Autres flux liés aux opérations d'investissements		401
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>3 993</b>	<b>(66 983)</b>
<b>III. OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital :		
- versées par les actionnaires de la société mère		
- versées par les minoritaires des filiales consolidées		
Rachat et revente d'actions propres	(22)	(158)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :	(100)	(14)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère		
- dividendes versés aux minoritaires des filiales consolidées	(100)	(14)
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées		
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(107)	(746)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	6 015	79 190
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(11 423)	(10 820)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(7 028)	(8 527)
Autres flux liés aux opérations de financement	113	653
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>(12 553)</b>	<b>59 579</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)</b>	<b>(695)</b>	<b>846</b>
<b>Incidence des variations des cours des devises</b>		
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture</b>	<b>1 542</b>	<b>696</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture</b>	<b>847</b>	<b>1 542</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE</b>	<b>(695)</b>	<b>846</b>

**Trésorerie et équivalents**

En milliers d'euros		Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Equivalents de trésorerie : SICAV	[8.13]	674	184
Comptes bancaires débiteurs	[8.13]	484	1 378
Découverts bancaires	[9.8]	(311)	(20)
<b>Equivalents de trésorerie à la clôture</b>		<b>847</b>	<b>1 542</b>

## ANNEXE

### 1. Informations relatives à l'entreprise

Le 18 février 2010, le Conseil d'Administration d'AffiParis a arrêté les comptes annuels au 31 décembre 2009 et a autorisé leur publication. AffiParis est une société anonyme cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris depuis le 5 mars 2007 et a vu sa première cotation le 9 mars 2007.

AffiParis est une foncière dont l'activité est l'acquisition d'immeubles parisiens à usage industriel (bureaux, entrepôts, commerces) en vue de la location directement ou par l'intermédiaire de filiales dédiées.

Elle a également adopté, en 2007, le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). Son siège social est situé au 4 square Edouard VII, Paris 9<sup>ème</sup>.

Respect des critères requis par l'application de la Loi SIIC 4 du 01/02/2010 : AffiParis a, depuis l'option pour le régime SIIC, toujours été détenue à plus de 60% par la société Affine, laquelle a également le statut de SIIC. Compte tenu de cette observation, AffiParis, en tant que filiale de SIIC à plus de 60%, n'est pas tenue à la limitation de détention du capital par un actionnaire majoritaire.

L'activité du groupe AffiParis étant la location d'immeubles, la notion de répartition par secteur géographique a été retenue et est décrite dans la note « Information sectorielle » ci-dessous. Les principaux événements de l'exercice sont décrits dans le rapport de gestion auquel il convient de se reporter.

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

### 2. Principaux événements de l'exercice

- Impact sur les capitaux propres

L'Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2009 a décidé, dans un 1<sup>er</sup> temps, d'augmenter le capital social de 6 000K€ par incorporation de cette somme prélevée sur le compte « Ecart de réévaluation » et ensuite de réduire le capital de 5 802 K€ par imputation du report à nouveau déficitaire tel qu'il résulte de l'affectation de résultat. Le capital est de 15 210 K€ au 31 décembre 2009.

- Acquisitions

Dans le cadre d'une gestion prudente, AffiParis n'a réalisé aucune acquisition en 2009.

- Cessions

AffiParis a poursuivi, conformément à sa stratégie de spécialisation dans l'immobilier parisien, l'arbitrage des actifs situés en province. Trois immeubles ont ainsi été cédés au cours de l'exercice 2009 : l'impact global de ces trois cessions sur les comptes consolidés est de 52 K€.

- Cession d'un immeuble de bureaux de 1 066 m<sup>2</sup> à Marseille pour un montant de 1 665 K€, dégagant une plus value comptable de 822 K€ dans la société détentrice de cet actif. L'impact dans les comptes consolidés est limité à 140 K€,
- Cession d'un immeuble de bureaux de 2 600 m<sup>2</sup> à Toulouse pour un montant de 2 700 K€, dégagant une plus value comptable de 941 K€ dans la société détentrice de cet actif. L'impact dans les comptes consolidés est limité à 212 K€,
- Cession d'un immeuble de bureaux de 2 069 m<sup>2</sup> à Nantes pour un montant de 1 500 K€, dégagant une plus value comptable de 753 K€ dans la société détentrice de cet actif. L'impact dans les comptes consolidés est négatif de 300 K€.

### 3. Principes et méthodes comptables

#### Référentiel et présentation des comptes

En application du règlement CE n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du groupe AffiParis sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS, telles qu'adoptées par l'UE, applicables au jour de la clôture des comptes. Le groupe AffiParis n'étant pas concerné par l'exclusion d'IAS 39 relative à la comptabilisation des instruments financiers, ni par les normes non encore adoptées par l'Union Européenne, ces comptes sont également conformes aux IFRS de l'IASB.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne. Elles comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards), ainsi que leurs interprétations d'application obligatoire à la date d'arrêté.

Les nouvelles normes et amendements aux normes existantes, entrant en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2009 et parus au Journal Officiel de l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes ont été appliqués. Il s'agit des normes :

- IAS 1 révisée « Présentation des Etats Financiers » : La révision de cette norme introduit dès le 30 juin 2009, la notion d' « Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres » ; le groupe AffiParis a opté pour une présentation séparée se situant à la suite du Compte de Résultat Consolidé,
- Amendement à IFRS 7 : « Amélioration des informations à fournir sur les instruments financiers »,
- IFRS 8 « Segments opérationnels » : AffiParis a prévu de fournir une information sectorielle (cf. page 29 de l'Annexe) reflétant le détail du tableau figurant en rubrique « Synthèse Financière » dans le rapport de gestion.

L'adoption par l'Union Européenne des normes et interprétations suivantes est sans impact sur les états financiers du Groupe :

- La version IFRS 2 révisée « Paiement fondé sur des actions- conditions d'acquisition des droits et annulations »,
- IFRIC 15 : « Accords de construction de biens immobiliers »,
- Les versions IAS 32 et IAS 1 révisées « Instruments financiers remboursables au gré du porteur et obligations à la suite d'une liquidation »,
- Les versions révisées de IFRS 1 et IAS 27 « Eléments relatifs à la détermination du coût d'une participation dans les états financiers individuels »,
- IAS 23 révisée « Coûts d'emprunts »,
- IAS 40 révisée « Immeubles de placement », l'application par l' Union Européenne de la norme IAS 40 révisée n'a aucun impact sur les comptes d'AffiParis, aucun immeuble n'étant en cours de construction,
- IAS 19 amendée « Avantages du personnel ».

Les normes, interprétations et amendements publiés d'application obligatoire mais non encore approuvés par l'Union Européenne ne devraient pas avoir d'impact significatif sur les comptes du Groupe.

Le Groupe n'a pas anticipé de normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

L'activité des sociétés du périmètre de consolidation n'est pas saisonnière.

Les comptes sont présentés en milliers d'euros.

## Comparabilité des comptes

Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les comptes du 31 décembre 2009 sont identiques à celles utilisées dans les comptes de l'exercice précédent.

## Recours à des estimations et des jugements

La préparation des états financiers consolidés requiert l'utilisation d'estimations et d'hypothèses susceptibles d'impacter les montants qui figurent dans les états financiers et les notes qui les accompagnent. Elles portent en particulier sur la valorisation du patrimoine immobilier et la juste valeur des instruments dérivés. Les montants avérés lors de la cession de ces actifs peuvent différer de ces estimations.

A la suite de la crise financière et au retournement des marchés immobiliers, les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité des marchés, et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques.

Les éléments significatifs susceptibles d'entraîner des ajustements significatifs des montants au cours de l'exercice 2010 sont notamment les suivants :

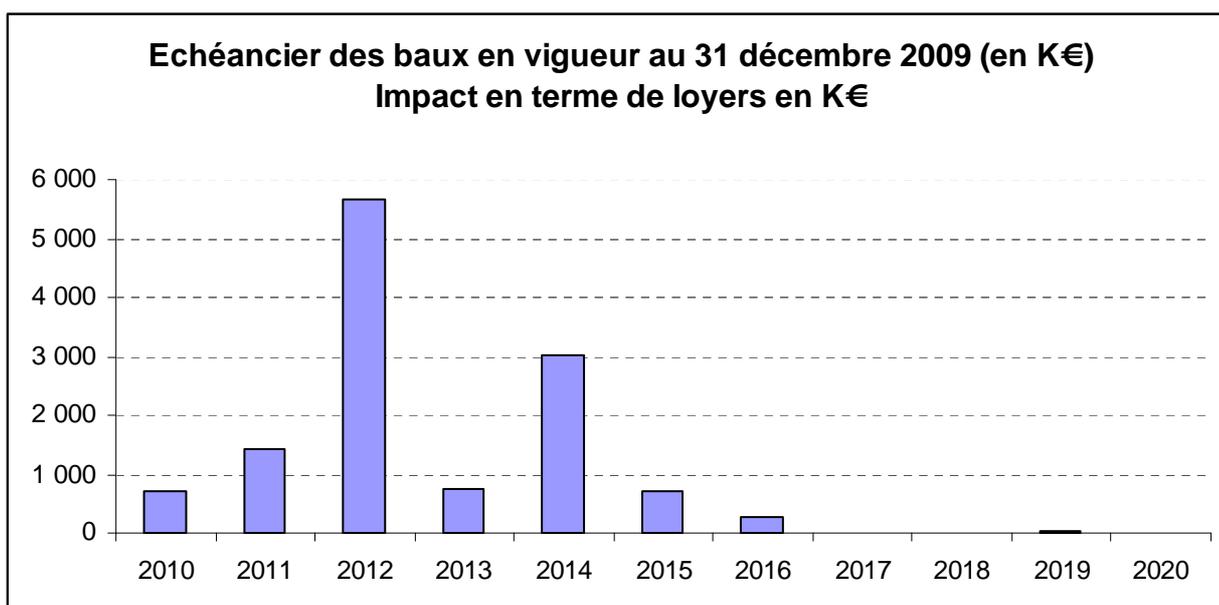
- Juste valeur des immeubles de placement : la nature des hypothèses retenues par les experts indépendants est susceptible d'avoir des impacts importants tant sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat, que sur la valeur à l'actif du patrimoine immobilier. Ces hypothèses sont notamment :

- La valeur locative du marché (VLM),
- Le taux de rendement du marché,
- Les travaux à réaliser.

L'impact des simulations de sensibilité à la variation des taux de rendement par rapport au taux de rendement du 31 décembre 2009 sur la variation de juste valeur se trouve dans le paragraphe « **Méthode d'évaluation des immeubles en patrimoine** ».

- Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les établissements bancaires est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat ; le Groupe n'est matériellement pas en mesure de chiffrer l'impact potentiel d'une variation des taux.

- Risque de vacance lié à des possibilités de congé et/ou de fin de bail :



## Contrats d'immeubles de placement

Les contrats d'immeubles de placement se composent des contrats de location simple de biens dont le Groupe est propriétaire ou preneur dans le cadre d'une location financement.

Les contrats de location dans lesquels le bailleur conserve la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif sont classés en tant que contrat d'immeubles de placement.

La norme IAS 17 prévoit l'étalement, sur la durée ferme du bail, des conséquences financières de toutes les dispositions définies dans le contrat de bail. Cette linéarisation des loyers entraîne la comptabilisation de produits à recevoir pendant une période de franchise, ou les premières années de location dans le cas de loyers progressifs ou par paliers.

Tous les avantages consentis pour la négociation ou le renouvellement d'un contrat d'immeuble de placement sont comptabilisés comme étant constitutifs de la contrepartie acceptée pour l'utilisation de l'actif loué, quelles que soient la nature, la forme et la date de paiement de ces avantages (SIC 15). Le montant cumulé de ces avantages est comptabilisé comme une réduction des revenus locatifs sur la durée du bail, sur une base linéaire, à moins qu'une autre méthode systématique soit représentative de la façon dont l'avantage relatif au bien loué se consomme dans le temps.

Les dépôts de garantie versés par les preneurs sont considérés par AffiParis comme faisant partie des droits et obligations résultant de contrats, soumis à la norme IAS 39.

Les indemnités d'éviction sont des charges de l'exercice, même dans le cas d'un chantier de rénovation ou reconstruction d'un immeuble (IAS 17).

Le traitement des droits d'entrée dépend de l'analyse en substance du paiement effectué (IAS 17) :

- s'il s'agit d'un paiement en contrepartie de la jouissance du bien (complément de loyer), il est comptabilisé avec les loyers sur la durée du contrat ;
- s'il s'agit d'un paiement en échange d'un service rendu distinct de celui relatif au droit d'utiliser l'actif, il est à comptabiliser sur une base qui reflète le calendrier et la nature des services fournis.

## Contrats de location financement

La norme IAS 17 précise qu'un contrat de location est classé en contrat de location financement s'il a pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Tous les autres contrats sont classés en contrats d'immeubles de placement.

Le bailleur comptabilise une créance dans son bilan pour un montant correspondant à l'investissement net dans le contrat de location.

Le groupe AffiParis n'est plus engagé dans des activités de crédit bail immobilier.

## Immeubles de placement

Les normes IFRS établissent une différenciation entre les immeubles de placement (régis par l'IAS 40) et les autres immobilisations corporelles (régies par l'IAS 16).

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers (terrains ou bâtiments) détenus par le propriétaire ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location financement pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour l'utiliser dans la production, dans la fourniture de biens et services, à des fins administratives, ou pour le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Quand des réparations sont faites sur des immeubles de placement, elles restent dans cette catégorie en tant qu'immeubles de placement en cours.

Le groupe AffiParis ayant opté pour la méthode de la juste valeur prévue dans l'IAS 40, la variation de valeur des immeubles de placement impacte le résultat (cf. paragraphe ci-après "Méthode d'évaluation des immeubles en patrimoine").

Les coûts directs initiaux de négociation et de mise en place des contrats (exemple : commissions et honoraires juridiques) sont pris en compte dans le montant de l'actif loué et amortis sur la durée ferme du contrat de location (IAS 17).

Les immeubles détenus via des contrats de location financement font l'objet d'une capitalisation obligatoire et sont soumis à la norme IAS 40 chez le preneur. Les modalités de retraitement retenues sont les suivantes :

- Enregistrement du bien en immeuble de placement à l'actif du bilan pour le montant de l'encours financier résiduel ;
- Comptabilisation en parallèle au passif d'un emprunt égal au coût d'entrée du bien ;
- Annulation dans les comptes consolidés de la redevance enregistrée en charges d'exploitation dans les comptes individuels, comptabilisation en contrepartie d'une charge financière et d'un remboursement progressif de l'emprunt.

Les redevances correspondant au loyer payé (paiement minimal) sont ventilées entre la charge financière et l'amortissement de la dette.

## Immobilisations corporelles

Elles se décomposent en :

### Immeubles d'exploitation

Les immeubles soumis à l'IAS 16 sont ceux ne répondant pas aux dispositions de la norme IAS 40.

En application de l'IAS 16, les immeubles d'exploitation sont :

- comptabilisés au coût d'acquisition qui correspond à la juste valeur du prix payé et inclut les frais qui résultent directement de l'acquisition et de la mise en état de marche (droits de mutation, honoraires, divers...)
- valorisés au coût historique diminué du cumul de l'amortissement par composants et des pertes de valeur.

Dès lors qu'un immeuble en cours de construction en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement est achevé, il est comptabilisé en immeuble de placement (IAS 40) pour sa juste valeur ; la différence entre la juste valeur à cette date et la valeur comptable antérieure est enregistrée au compte de résultat dans les ajustements de valeur.

Parmi le patrimoine immobilier du groupe AffiParis, aucun immeuble n'entre dans le cadre de l'IAS 16.

### Immobilisations corporelles d'exploitation

Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité prévue :

Durées d'amortissements :

Matériel de bureau : 3 à 5 ans  
Matériel informatique : 3 ans  
Agencements : 5 à 10 ans  
Matériel de transport : 4 à 5 ans  
Mobilier : 4 à 10 ans

## Immobilisations incorporelles

Les actifs incorporels sont régis par la norme IAS 38.

Un actif incorporel est comptabilisé au bilan si et seulement si il est probable que les avantages économiques futurs attribuables à l'actif iront à l'entreprise, si elle en a le contrôle et si le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Les actifs qui ne respectent pas ces critères sont comptabilisés en charges ou intégrés au goodwill en cas de regroupement d'entreprises.

Le montant amortissable d'une immobilisation incorporelle est réparti de façon linéaire, sur la meilleure estimation de sa durée d'utilité, celle-ci n'excédant normalement pas vingt ans.

De manière générale, la valeur résiduelle, la durée d'amortissement et le mode d'amortissement doivent être réexaminés périodiquement. Tout changement est constaté de façon prospective comme un ajustement des amortissements futurs.

## Méthode d'évaluation des immeubles en patrimoine

### Juste valeur

Les immeubles de placement sont évalués initialement à leur coût, y compris les coûts de transaction. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur, la variation de la juste valeur d'une période à l'autre passant dans le compte de résultat. La juste valeur est calculée à partir de la valeur hors droits d'enregistrement établie soit par un expert immobilier externe qualifié, soit par une expertise interne.

La méthodologie pour déterminer la juste valeur pour l'immobilier professionnel consiste à retenir la valeur des immeubles obtenue par capitalisation des loyers et le prix de marché des transactions récentes sur des immeubles ayant des caractéristiques similaires. La méthode de capitalisation reflète, entre autres choses, le revenu locatif des contrats de location en cours et les hypothèses de revenu locatif pour les contrats de location futurs en tenant compte des conditions de marché actuelles.

Les méthodes ont variées pour un actif entre 2009 et 2008 (cf. **Méthodes de valorisation retenues par les experts externes** »).

Les principales hypothèses retenues pour l'estimation de la juste valeur sont celles ayant trait aux éléments suivants : les loyers actuels, les loyers futurs attendus selon l'engagement de bail ferme; les périodes de vacance ; le taux d'occupation actuel de l'immeuble, les besoins en matière d'entretien et les taux de capitalisation appropriés équivalents aux taux de rendement. Ces évaluations sont régulièrement comparées aux données de marché relatives au rendement, aux transactions réelles du Groupe et à celles publiées par le marché.

Le groupe AffiParis reprend les valeurs fournies par les experts indépendants.

Les dépenses ultérieures sont ajoutées à la valeur comptable de l'actif seulement s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif resteront acquis par le Groupe et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Toutes les autres dépenses de réparation et de maintenance sont comptabilisées dans le compte de résultat au cours de la période où elles ont été engagées.

Les immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur. Les expertises sont réalisées deux fois par an, aux dates d'arrêtés, pour les immeubles dont la valeur est la plus significative du patrimoine ; les variations de juste valeur des immeubles de placement sont comptabilisées dans le compte de résultat.

Il y a eu un changement d'appréciation par rapport à 2008 puisque l'un des experts a procédé à une valorisation assise sur la pondération de deux méthodes, les *Discounted Cash-Flow* (DCF) à hauteur de 75% et la capitalisation à hauteur de 25% (détail communiqué dans le sous paragraphe « **Méthodes de valorisation retenues par les experts externes** »).

Pour l'arrêté du 31 décembre 2009, l'ensemble du patrimoine du groupe AffiParis a fait l'objet d'expertises externes ou internes :

- Neuf actifs ont fait l'objet d'une valorisation par les experts immobiliers indépendants suivants ; ces actifs représentent 94,91% de la valeur brute du patrimoine :
  - Cushman,
  - BNP Paribas Real Estate,
  - Jones Lang Lasalle Expertises,

Deux de ces actifs ont été reclassés dans la rubrique « Immeubles non courants destinés à la vente »,

- Six actifs, représentant une partie du patrimoine de province du groupe AffiParis, ont fait l'objet d'une évaluation interne ; ils représentent 2,94% de la valeur brute du patrimoine et unitairement moins de 2 000 K€.
- Pour quatre actifs, la juste valeur retenue correspond au prix d'un mandat signé ou à une offre de vente acceptée par les deux parties ; ils représentent 2,15% de la valeur brute du patrimoine,

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Variation de juste valeur par résultat	(12 651)	(10 039)	(2 612)
Variation de juste valeur par capitaux propres	-	-	-

### Méthodes de valorisation retenues par les experts externes

Les experts ont retenu la méthode de capitalisation du revenu, ainsi que les méthodes de DCF et des comparables.

Deux des trois experts ont capitalisé un loyer de marché à un taux de capitalisation de marché, déduction faite des écarts entre les loyers considérés et les valeurs locatives du marché estimées au jour de l'expertise, actualisés au taux financier en vigueur, sur la durée restant à courir jusqu'à la date de renouvellement de chaque baux.

L'un d'entre eux a combiné cette méthode de valorisation en faisant la moyenne arithmétique des valorisations déterminées selon la méthode par capitalisation et selon la méthode des comparables.

Le dernier expert a procédé à une valorisation assise sur la pondération de deux méthodes, les DCF à hauteur de 75% et la capitalisation à hauteur de 25%. Ce dernier estime que l'approche patrimoniale assise sur les DCF paraît davantage adaptée à la catégorie d'actifs expertisés eu égard notamment à la volonté du principal locataire (Baker Mac Kenzie) d'occuper les locaux sur une longue période. Afin néanmoins d'intégrer la situation actuelle du marché immobilier, l'évaluateur considère qu'il convient de pondérer cette approche patrimoniale, assise sur les DCF, par l'utilisation d'une approche assise sur les taux de capitalisation.

La valeur retenue au 31 décembre 2009 est donc pondérée de la façon suivante :

- approche par DCF à hauteur de 75%,
- approche par capitalisation du revenu : 25%.

Cet expert a succédé à BNP Paribas Real Estate pour la valorisation de cet actif parisien, Baudry-Ponthieu à la demande expresse, par mandat du 21 septembre 2009, de l'établissement financier HSH Nordbank qui refinance cet actif.

### Tableau synthétique de la variation de juste valeur

- Au 31 décembre 2009

<i>En Milliers d'euros</i>		01/01/2009	Acquisitions ou travaux	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2009
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	7 840	55	-	(745)	7 150
	Bureaux	215 676	555	(5 813)	(11 801)	198 617
	Commerce	-	-	-	-	-
	Autres	480	-	-	(104)	376
Par zone	Paris - QCA	128 984	292	-	(7 722)	121 554
	Paris - hors QCA	65 319	167	-	(1 500)	63 986
	Idf - hors Paris	7 150	7	-	(1 034)	6 123
	Autres régions françaises	22 543	144	(5 813)	(2 394)	14 480
	Autres	-	-	-	-	-

- Au 31 décembre 2008

<i>En Milliers d'euros</i>		01/01/2008	Acquisitions ou travaux	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2008
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	11 250	27	(2 750)	(687)	7 840
	Bureaux	155 717	73 132	(3 650)	(9 522)	215 676
	Commerce	-	-	-	-	-
	Autres	-	310	-	170	480
Par zone	Paris - QCA	112 000	20 937	-	(3 953)	128 984
	Paris - hors QCA	15 697	52 107	-	(2 485)	65 319
	Idf - hors Paris	8 000	263	-	(1 113)	7 150
	Province - française	31 270	161	(6 400)	(2 488)	22 543
	Autres	-	-	-	-	-

Les travaux réalisés au 31 décembre 2009 s'élèvent à un montant de 610 K€ contre 1 157 K€ au 31 décembre 2008.

#### Rapprochement entre les valeurs figurant au bilan [8.2] et les valeurs expertisées par des experts indépendants

En milliers d'euros	Juste valeur	Expertises AffiParis	Ecart
Cushman and Wakefield <sup>(1)</sup>	101 354	102 300	(946)
BNP Real Estate <sup>(1)</sup>	79 286	79 190	96
JLL	4 900	4 900	-
En cours	-	-	-
Honoraires de commercialisation	76	-	76
<b>[8.2] Immeubles de placement au 31/12/2009</b>	<b>185 616</b>	<b>186 390</b>	<b>(774)</b>

<sup>(1)</sup> dont (1 026) K€ sur l'immeuble Baudry expertisé par Cushman, car le différé de paiement accordé au principal locataire est annulé, étant déjà pris par ailleurs dans les comptes et 176 K€ liés à la prise en compte de travaux

En milliers d'euros	Juste valeur	Expertises AffiParis	Ecart
Cushman and Wakefield	-	-	-
BNP Real Estate <sup>(1)</sup>	188 203	191 130	(2 927)
JLL <sup>(1)</sup>	6 100	6 300	(200)
En cours	-	-	-
Honoraires de commercialisation	-	-	-
<b>[8.2] Immeubles de placement au 31/12/2008</b>	<b>194 303</b>	<b>197 430</b>	<b>(3 127)</b>

<sup>(1)</sup> dont (2 116) K€ sur l'immeuble Baudry, car le différé de paiement accordé au principal locataire est annulé, étant déjà pris par ailleurs dans les comptes et 1 011 K€ liés à des expertises revues à la baisse en interne

## Actifs non courants destinés à être cédés

Lorsque la valeur comptable d'un actif non courant devra être recouvrée par une vente plutôt que par une utilisation continue, l'IFRS 5 impose l'inscription de cet actif à un poste spécifique du bilan, « actifs non courants destinés à être cédés ».

La décision de cession de la quasi-totalité des actifs hors de Paris a été prise par la Direction Générale du groupe AffiParis en 2007. Un certain retard a été pris dans l'exécution de ce plan de cession en raison de la crise, mais cette stratégie est toujours d'actualité.

Douze actifs sont présentés sur une ligne distincte au bilan : **Note [8.7] « Immeubles destinés à la vente »** ;

- la valeur de quatre d'entre eux correspond à des mandats signés et/ou à des offres de vente acceptées par les deux parties,
- la valeur de deux d'entre eux correspond à des expertises externes,
- les autres ont été valorisés sur la base d'expertises internes reflétant leur probable prix de vente.

### Cession des actifs

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent ; il est de 52 K€ au 31 décembre 2009 contre (480) K€ au 31 décembre 2008.

Corrélativement, les passifs directement liés à ces actifs ont été reclassés en « passifs non courants destinés à être cédés ».

### Rapprochement entre les valeurs expertisées et les valeurs comptabilisées

En milliers d'euros	Juste valeur	Expertises	Ecart	
Mandats, offres de vente et valorisation interne	20 603	10 300	10 303	Les valeurs de mandats, offres de vente et les valorisations internes
<b>[8.7] Immeubles destinés à la vente au 31/12/2009</b>	<b>20 603</b>	<b>10 300</b>	<b>10 303</b>	

En milliers d'euros	Juste valeur	Expertises	Ecart	
JLL	11 500	11 500	-	
Mandats, offres de vente et valorisation interne	18 193	-	18 193	Les valeurs de mandats, offres de vente et les valorisations internes
<b>[8.7] Immeubles destinés à la vente au 31/12/2008</b>	<b>29 693</b>	<b>11 500</b>	<b>18 193</b>	

## Sensibilité aux variations des hypothèses retenues dans l'évaluation de la juste valeur

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits d'enregistrement et frais de cession estimés, le taux de rendement moyen au 31 décembre 2009 ressort à 6,32%, contre 6,02% à périmètre constant au 31 décembre 2008.

Sur la base du taux de rendement moyen de fin d'année de 6,32%, une variation supplémentaire de 25 points de base ferait varier en sens inverse de 8,1 M€ (ou 3,95 %) la valeur du patrimoine du Groupe.

## Regroupements d'entreprises – Goodwill

La distinction entre les acquisitions d'actifs isolés (IAS 40) et les regroupements d'entreprises (IFRS 3) s'effectue de la manière suivante :

- Une entité détenant un immeuble ou un ensemble d'immeubles répond à la définition d'un regroupement d'entreprises et entre dans le champ d'application de la norme IFRS 3, si l'entité acquise correspond à une activité au sens d'IFRS 3. Constitue une activité au sens d'IFRS 3 un ensemble intégré d'actifs et de processus conduit et géré dans le but de fournir un rendement ou de dégager des coûts inférieurs ou d'autres avantages économiques. Si une entité obtient le contrôle d'une ou plusieurs entités qui ne sont pas des activités, le rassemblement de ces entités n'est pas un regroupement d'entreprises.
- Pour les acquisitions de titres ne constituant pas de regroupements d'entreprises, les actifs et passifs identifiables sont comptabilisés au coût sans constatation de goodwill. Ces opérations correspondent habituellement aux transactions sur des actifs isolés, des groupes d'actifs qui ne constituent pas une activité et sur les titres de sociétés détenant de tels actifs.

### ❖ Les regroupements d'entreprises,

Ces derniers sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition (juste valeur).

La méthode de l'acquisition consiste en :

- l'identification de l'acquéreur,
- la détermination de la date d'acquisition,
- l'évaluation du coût d'acquisition,
- l'affectation du coût du regroupement au travers de la comptabilisation des actifs et passifs certains et éventuels identifiables à la juste valeur.

Un excédent du coût du regroupement sur la part d'intérêt de l'acquéreur, ou *goodwill*, représente un paiement effectué en prévision d'avantages économiques futurs générés par des actifs qui ne peuvent être identifiés individuellement et comptabilisés séparément. Le *goodwill* est initialement comptabilisé en tant qu'actif à son coût, il ne peut être amorti mais peut subir des dépréciations.

L'excédent de la part d'intérêt de l'acquéreur sur le coût du regroupement (*badwill*) est immédiatement enregistré en résultat.

### ❖ Les acquisitions d'actifs isolés,

Elles sont comptabilisées selon la méthode de l'acquisition (juste valeur).

## Créances douteuses

Quel que soit le secteur d'activité, dès lors qu'une créance est échue depuis plus de 6 mois à la clôture de l'exercice, elle est transférée au compte "créances douteuses". Il en est de même lorsque la situation d'une contrepartie permet de conclure à l'existence d'un risque avéré (redressement judiciaire, difficultés financières Graves...).

Les encours figurent 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 location financement.

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

## Dépréciation des actifs corporels et incorporels

Après la comptabilisation d'une perte de valeur d'un actif amortissable, la dotation aux amortissements doit être ajustée pour les exercices futurs, afin que la valeur comptable révisée de l'actif, moins sa valeur résiduelle, puisse être répartie sur sa durée d'utilité restant à courir. La valeur comptable d'un actif augmentée à la suite de la reprise d'une perte de valeur ne doit pas être supérieure à la valeur comptable qui aurait été déterminée (nette des amortissements) si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée pour cet actif au cours d'exercices antérieurs.

A chaque date de clôture, l'entreprise doit apprécier l'existence quelconque d'un indice montrant qu'un actif a pu perdre de la valeur. S'il existe un tel indice, il convient d'estimer la valeur recouvrable de l'actif (test de dépréciation). Une perte de valeur est le montant de l'excédent de la valeur comptable d'un actif sur sa valeur recouvrable. Celle-ci est égale à la valeur la plus élevée entre le prix de vente net des coûts de sortie, et la valeur d'utilité.

Les pertes de valeur ainsi que les reprises sont constatées en résultat, ou en capitaux propres lorsque les immeubles ont fait l'objet d'une réévaluation. Cette possibilité de réajuster la juste valeur a pris fin au 31/12/2008 pour les actifs portés par AffiParis SA et le sous groupe Holdimmo et prendra fin au 31/12/2009 pour les actifs portés par les Sci 2 et 36. Pour 2009, les deux sociétés ont pu bénéficier du réajustement de sa juste valeur par capitaux propres.

## Dépréciation des contrats de location financement

Le groupe AffiParis ne détient plus de contrats de location financement au 31 décembre 2009.

## Dépréciation des goodwill

Les goodwill sont enregistrés au bilan à leur coût. Une fois par an, ils font l'objet d'une revue régulière et de tests de dépréciation. A la date d'acquisition, chaque écart est affecté à une ou plusieurs entités génératrices de trésorerie devant retirer des avantages de l'acquisition ; par conséquent, l'entité juridique équivaut à une unité génératrice de trésorerie. Les dépréciations éventuelles de ces écarts sont déterminées par référence à la valeur recouvrable des unités génératrices de trésoreries auxquels ils sont rattachés. La valeur recouvrable d'une unité génératrice de trésorerie est calculée selon la méthode la plus appropriée.

Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à sa valeur comptable, une dépréciation est enregistrée dans le résultat consolidé de la période. Il n'y a pas de goodwill au 31 décembre 2009.

## Dépréciation des créances douteuses

Une provision pour dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. Des difficultés financières importantes rencontrées par le débiteur (la probabilité d'une cessation de paiement ou d'une restructuration financière) et une défaillance ou un défaut de paiement constituent des indicateurs pouvant conduire à la dépréciation d'une créance.

Les factures classées en créances douteuses sont systématiquement dépréciées pour la totalité de leur montant hors taxes, sous déduction des garanties reçues.

## Instruments financiers

L'évaluation et la comptabilisation des instruments financiers ainsi que l'information à fournir sont définies par les normes IAS 39, 32 et IFRS 7.

Les actifs financiers détenus par le groupe AffiParis sont comptabilisés de la manière suivante :

- Les valeurs mobilières de placement en actifs de transaction,
- Les titres non consolidés en "actifs disponibles à la vente". Au 31 décembre 2009, AffiParis n'en détient pas.

Le groupe AffiParis n'utilise des instruments dérivés que dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt de la dette. Ces instruments constituent en normes IFRS des actifs et des passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur.

Les variations de valeur sont directement enregistrées en résultat, sauf dans deux situations où elles sont enregistrées en capitaux propres :

- Lorsque le dérivé est qualifié de couverture de flux futurs (Cash Flow Hedge),
- Lorsque le dérivé est qualifié de couverture d'un investissement net (Net Investment Hedge)

La qualification de couverture est définie de manière stricte, ce qui nécessite une documentation dès l'origine et la réalisation de tests d'efficacité prospectifs et rétrospectifs.

Le groupe AffiParis développe une stratégie de macro couverture de sa dette à base de collars et de caps. Toutefois, compte tenu de la problématique de la démonstration de l'efficacité de cette couverture et de son maintien dans le temps, AffiParis n'a pas choisi de mettre en œuvre l'option proposée par l'IAS 39, qui aurait permis d'enregistrer les variations de juste valeur des dérivés par les fonds propres, à l'exception de la partie non efficace de la couverture qui serait restée comptabilisée par le compte de résultat. Le groupe AffiParis classe en conséquence les instruments dérivés en spéculatif (trading).

Tous les passifs financiers sont comptabilisés au bilan au coût amorti, à l'exception des dérivés passifs comptabilisés en juste valeur.

Les frais d'émission des emprunts sont comptabilisés en déduction du nominal des emprunts et pris en charge au travers de leur intégration dans le calcul du taux d'intérêt effectif.

### Actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat

Les principales méthodes et hypothèses retenues pour calculer la juste valeur des actifs financiers sont les suivantes.

- Les titres de placement sont valorisés sur la base d'un prix de marché ;
- Les titres de participation sont évalués soit sur la base d'un prix de marché (instruments cotés), soit en fonction de l'actif net réévalué ou des flux futurs actualisés si le montant de la ligne est suffisamment significatif ;
- Les instruments dérivés sont valorisés au moyen d'une actualisation des flux futurs estimés sur la base d'une courbe de taux d'intérêt à la date de clôture, cette actualisation est communiquée par les différentes banques auprès desquelles les opérations de couverture sont souscrites. Cette méthode de détermination correspond au niveau 3 de la nomenclature IFRS 7.

### Passifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat

Ces passifs concernent la dette relative aux instruments dérivés.

La dette est valorisée au moyen d'une actualisation des flux futurs pour lesquels la société est engagée envers les banques offrant cette couverture.

Ces informations sont fournies dans le paragraphe « **6. Gestion du risque financier** ».

## Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé et qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Lorsque le Groupe attend le remboursement de la provision, par exemple du fait d'un contrat d'assurances, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct mais uniquement si le remboursement est quasi-certain.

Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions sont déterminées en actualisant les flux futurs de trésorerie attendus à un taux d'actualisation avant impôt qui reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et, le cas échéant, les risques spécifiques au passif. Lorsque la provision est actualisée, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée comme une charge financière.

## Actions propres

Elles sont déduites des capitaux propres au même titre que les plus ou moins-values de cession. AffiParis détient 20 117 actions propres au 31 décembre 2009 pour un montant de 154 K€.

## Impôt

### ▪ Impôt exigible

AffiParis a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) au 1<sup>er</sup> avril 2007 applicable également à ses filiales non soumises à l'Impôt sur les sociétés.

Les filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ont, quant à elles, opté pour ce régime au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Toutes les sociétés du Groupe ayant opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées sont (SIIC) pour leur activité d'immeubles de placement exonérée d'impôt sur le résultat courant et sur les plus-values de cessions.

L'activité non éligible au régime SIIC continue à être taxée au taux de droit commun.

### ▪ Impôts différés

Conformément à la norme IAS 12, des impôts différés sont constatés sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales.

Selon la méthode du report variable, ils sont calculés sur la base du taux d'impôt adopté ou quasi-adopté sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé.

Les effets des modifications des taux d'imposition d'un exercice sur l'autre sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel la modification est constatée, sauf si les modifications touchent un actif ou passif d'impôt comptabilisé à l'origine par capitaux propres.

Les impôts différés relatifs à des éléments comptabilisés directement en capitaux propres, sont également comptabilisés en capitaux propres.

Les taux appliqués au 31 décembre 2009 sont :

AffiParis (secteur SIIC)	0 %
AffiParis (secteur taxé)	33.33 %
Filiales (Ayant opté ou non soumises à l'IS)	0 %

Conformément à la norme :

- les impôts différés ne peuvent pas faire l'objet d'une actualisation,
- les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés par entités relevant de la même autorité fiscale.

## Avantages du personnel

Le groupe n'emploie pas de salarié au 31 décembre 2009, de ce fait, la norme IAS 19 sur les indemnités de départ à la retraite n'est pas applicable pour les comptes consolidés du groupe.

## 4. Périmètre de consolidation

### Entreprises à retenir dans le périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation comprend l'entreprise consolidante ainsi que toute autre entreprise sur laquelle elle exerce, directement ou indirectement :

- un contrôle exclusif,
- un contrôle conjoint,
- une influence notable.

Le contrôle exclusif de fait est établi dès une détention supérieure à 50% des droits de vote, et présumé pour une détention entre 40% et 50%. Dans ce dernier cas, le contrôle est démontré si l'entreprise consolidante a le pouvoir de désigner ou de révoquer la majorité des membres des organes d'administration ou de direction ou celui de disposer de la majorité des droits de vote aux organes d'administration ou de direction.

Le contrôle exclusif contractuel est établi dès qu'une influence dominante est exercée sur cette entreprise en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, pour autant que le droit national le permette, sans qu'il soit nécessaire que l'entreprise dominante soit actionnaire ou associée de cette entité.

Le contrôle conjoint est établi lorsque les décisions stratégiques, financières et opérationnelles correspondant à l'activité imposent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Le contrôle conjoint doit être défini en vertu d'un accord contractuel.

L'influence notable est établie de fait dès la détention supérieure à 20% des droits de vote ; en deçà, l'influence notable peut être démontrée par une représentation dans les organes de direction ou une participation aux décisions stratégiques.

### Périmètre à la clôture

	Méthode de consolidation	% de contrôle 31/12/2009	% d'intérêts 31/12/2009	% d'intérêts 31/12/2008
SCI NUMERO 1	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI NUMERO 2	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI 36	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI PM MURS	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SCI BERCY PARKINGS	IG	100,00%	100,00%	100,00%
SC HOLDIMMO	IG	99,58%	99,58%	98,06%
SCI GOUSSINVEST	IG	100,00%	99,58%	98,06%
SCI GOUSSIMO 1	IG	100,00%	99,58%	98,06%
SARL COSMO	IG	99,90%	99,48%	97,96%
SCI 28-32 PLACE DE GAULLE	IG	100,00%	99,58%	98,06%
SCI COSMO MARSEILLE	IG	100,00%	99,58%	98,06%
SCI COSMO SAINT-ETIENNE				98,06%
SCI COSMO MONTPELLIER	IG	100,00%	99,58%	98,06%
SCI COSMO TOULOUSE	IG	100,00%	99,58%	98,06%
SCI COSMO NANTES	IG	100,00%	99,58%	98,06%
SCI COSMO LILLE	IG	100,00%	99,58%	98,06%
SCI COSMO NANCY				98,06%
SCI COSMO VALBONNE				98,06%
SCI DU BEFFROI	IG	100,00%	99,58%	98,06%

Les principaux événements intervenus sur le périmètre de consolidation du groupe AffiParis depuis la clôture des comptes au 31 décembre 2008 sont les suivants :

- Holdimmo a procédé, le 19 mai 2009, à la dissolution sans liquidation entraînant une transmission universelle du patrimoine des Sci Cosmo Nancy, Cosmo Saint Etienne et Cosmo Valbonne avec effet rétroactif fiscale au 1<sup>er</sup> janvier 2009 ;
- AffiParis a acquis, le 29 décembre 2009, 11 parts de la SC Holdimmo auprès des minoritaires et a ainsi augmenté son pourcentage de contrôle et d'intérêt au sein du sous-groupe.

## Informations sur les regroupements d'entreprises au 31 décembre 2009

Néant.

## 5. Activités en cours d'abandon

Le groupe AffiParis n'envisage pas à court terme de se désengager d'une de ses activités.

## 6. Gestion du risque financier

### Valeur des actifs et passifs financiers par catégorie

En milliers d'euros	Notes	31/12/2009				
		Valeur comptable			Juste valeur	
		Actifs en juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur						
Titres disponibles à la vente courants et non courants						
Autres actifs financiers courants et non courants	8-4			769	769	769
Clients et créances rattachées	8-10			2 692	2 692	2 692
Autres créances *	8-12			4 844	4 844	4 844
Trésorerie et équivalents	8-13	484		675	1 159	1 159
<b>Total des actifs financiers</b>		<b>484</b>	<b>0</b>	<b>8 981</b>	<b>9 465</b>	<b>9 465</b>

\* hors charges constatées d'avance, appels de charges et créances fiscales

En milliers d'euros	Notes	31/12/2009			
		Valeur comptable		Juste valeur	
		Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur	9-3	7 554		7 554	7 554
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			139 064	139 064	139 064
Dépôts de garantie			1 444	1 444	1 444
Dettes fournisseurs et autres dettes **	9-7		1 488	1 488	1 488
<b>Total des passifs financiers</b>		<b>7 554</b>	<b>141 996</b>	<b>149 550</b>	<b>149 550</b>

\*\* hors produits constatés d'avance et appels de charges locatives

31/12/2008

En milliers d'euros

	Notes	Valeur comptable			Juste valeur	
		Actifs en juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur						
Titres disponibles à la vente courants et non courants						
Autres actifs financiers courants et non courants	8-4			640	640	640
Clients et créances rattachées	8-10			2 367	2 367	2 367
Autres créances *	8-12			4 672	4 672	4 672
Trésorerie et équivalents	8-13	186		1 378	1 564	1 564
<b>Total des actifs financiers</b>		<b>186</b>	<b>0</b>	<b>9 056</b>	<b>9 242</b>	<b>9 242</b>

\* hors charges constatées d'avance, appels de charges et créances fiscales

31/12/2008

En milliers d'euros

	Notes	Valeur comptable			Juste valeur	
		Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Total	Total	
Instruments dérivés à la juste valeur	9-3	6 145		6 145		6 145
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			150 343	150 343		150 343
Dépôts de garantie			1 459	1 459		1 459
Dettes fournisseurs et autres dettes **	9-7		2 792	2 792		2 792
<b>Total des passifs financiers</b>		<b>6 145</b>	<b>154 594</b>	<b>160 739</b>		<b>160 739</b>

\*\*hors produits constatés d'avance et appels de charges locatives

## Impact des instruments financiers sur la situation financière et la performance

Le groupe AffiParis :

- retient pour ses actifs ou passifs financiers la juste valeur,
- ne détient aucun collatéral ou instrument composé émis avec dérivés multiples,
- n'a connu aucune défaillance ou inexécution relative à des emprunts.

Aucun actif n'a fait l'objet d'un reclassement ou d'une décomptabilisation au cours de l'exercice.

## Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers : Risque de contrepartie

### ➤ Risque de crédit

Le risque de crédit pour le groupe AffiParis est nul au 31 décembre 2009 car il n'existe plus d'activité de location financement.

En 2009, le groupe AffiParis a poursuivi une politique sélective, qu'il s'agisse de la solidité financière de ses clients, des secteurs d'activité dans lesquels ils opèrent et de la qualité des immeubles.

Les actifs financiers en souffrance ont toujours une antériorité inférieure à 180 jours ; passé ce délai, la créance exigible est dépréciée à 100% sous déduction des éventuelles garanties.

### ➤ Risque de liquidité

Le groupe AffiParis gère son risque de liquidité par des refinancements bancaires et le cas échéant par des avances de son actionnaire Affine.

Elle suit son risque notamment à travers deux outils :

- un état quotidien de la trésorerie établi par la direction financière d’Affine et transmis à la direction générale après interrogation de l’ensemble des comptes bancaires,
- une situation prévisionnelle mensuelle de la trésorerie à 2 ans fournie par le contrôleur de gestion à la direction générale; à cette occasion, le rapprochement des trésoreries mensuelles constatées et prévisionnelles est effectué et les écarts sont analysés.

### Synthèse des pertes de valeur sur les actifs financiers

- **Pertes de valeur des créances commerciales**

En milliers d'euros

		31/12/2009					
Antériorité des créances commerciales							
Notes	Poste du bilan	Non échues	Echues depuis 30 jours au plus	Echues depuis plus 30 jours et moins de 180 jours	Echues depuis plus de 180 jours et moins d'un an	Echues depuis plus d'un an	
<b>Brut</b>							
	Créances Immeuble des placements	3 179	1 631	665	57	279	548
	Créances prestations de services	-	-	-	-	-	-
	Créances location financement	-	-	-	-	-	-
	<b>Total des créances commerciales brutes</b>	<b>3 179</b>	<b>1 631</b>	<b>665</b>	<b>57</b>	<b>279</b>	<b>548</b>
<b>Pertes</b>							
	Créances Immeuble des placements	-	-	-	-	-	-
	Créances prestations de services	-	-	-	-	-	-
	Créances location financement	-	-	-	-	-	-
	<b>Total des pertes sur les créances commerciales</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

En milliers d'euros

		31/12/2009				
Pertes de valeur sur les créances commerciales						
Notes	Solde au 1 <sup>er</sup> janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
	Liées aux créances Immeuble des placements	247	244	(3)	(1)	486
	Liées aux créances prestations de services	-	-	-	-	-
	Liées aux créances location financement	-	-	-	-	-
	<b>Total des pertes liées aux créances commerciales</b>	<b>247</b>	<b>244</b>	<b>(3)</b>	<b>(1)</b>	<b>486</b>

- **Pertes de valeur des titres de placements détenus**

En milliers d'euros

		31/12/2009				
Pertes de valeur sur les titres de placement détenus						
Notes	Solde au 1 <sup>er</sup> janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	<b>Total des pertes de valeur sur les titres de placement détenus</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

- **Pertes de valeur des créances commerciales**

En milliers d'euros

Antériorité des créances commerciales

Notes	31/12/2008					
	Poste du bilan	Non échues	Echues depuis 30 jours au plus	Echues depuis plus 30 jours et moins de 180 jours	Echues depuis plus de 180 jours et moins d'un an	Echues depuis plus d'un an
	<b>Brut</b>					
Créances Immeuble des placements	2 613	1 860	18	128	193	414
Créances prestations de services	-	-	-	-	-	-
Créances location financement	-	-	-	-	-	-
<b>Total des créances commerciales brutes</b>	<b>2 613</b>	<b>1 860</b>	<b>18</b>	<b>128</b>	<b>193</b>	<b>414</b>
	<b>Pertes</b>					
Créances Immeuble des placements	-	-	-	-	-	-
Créances prestations de services	-	-	-	-	-	-
Créances location financement	-	-	-	-	-	-
<b>Total des pertes sur les créances commerciales</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

En milliers d'euros

Pertes de valeur sur les créances commerciales

Notes	31/12/2008					
	Solde au 1 <sup>er</sup> janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
Liées aux créances Immeuble des placements	239	56	(48)	-	-	247
Liées aux créances prestations de services	-	-	-	-	-	-
Liées aux créances location financement	-	-	-	-	-	-
<b>Total des pertes liées aux créances commerciales</b>	<b>239</b>	<b>56</b>	<b>(48)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>247</b>

- **Pertes de valeur des titres de placements détenus**

En milliers d'euros

Pertes de valeur sur les titres de placement détenus

Notes	31/12/2008					
	Solde au 1 <sup>er</sup> janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
<b>Total des pertes de valeur sur les titres de placement détenus</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

- **Rapprochement entre les montants au Bilan et les notes 9.2 et 9.8**

Note [9.2] : Emprunts long terme

En milliers d'euros	Bilan	Note [9.2]	Variation
Emprunts long terme	131 488	132 686	(1 198)
Annulation des frais de d'emprunts au TIE		(2 532)	2 532
Etalement de ces frais au TIE		1 334	(1 334)
<b>Au 31/12/2009</b>	<b>131 488</b>	<b>131 488</b>	<b>-</b>
En milliers d'euros	Bilan	Note [9.2]	Variation
Emprunts long terme	136 527	138 454	(1 927)
Annulation des frais de d'emprunts au TIE		(2 708)	2 708
Etalement de ces frais au TIE		781	(781)
<b>Au 31/12/2008</b>	<b>136 527</b>	<b>136 527</b>	<b>-</b>

## Note [9.8] : Emprunts financiers

En milliers d'euros	Bilan	Note [9.8]	Variation
Dettes financières envers les banques	2 122	2 097	25
Dettes financières envers les actionnaires	27 976	28 001	(25)
<b>Au 31/12/2009</b>	<b>30 098</b>	<b>30 098</b>	<b>-</b>

La différence entre le Bilan et la note [9.8] provient d'un classement différent des dettes rattachées (25 K€) sur le compte courant Holdimmo envers ses actionnaires minoritaires.

En milliers d'euros	Bilan	Note [9.8]	Variation
Dettes financières envers les banques	2 184	2 157	27
Dettes financières envers les actionnaires	21 961	21 988	(27)
<b>Au 31/12/2008</b>	<b>24 146</b>	<b>24 146</b>	<b>-</b>

La différence entre le Bilan et la note [9.8] provient d'un classement différent des dettes rattachées (27 K€) sur le compte courant Holdimmo envers ses actionnaires minoritaires.

## ➤ Risque de taux

Le groupe AffiParis privilégie le recours à l'endettement à taux variable qui représente avant couverture, près de 94,76% de sa dette bancaire au 31 décembre 2009 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Outre le risque de liquidité et de trésorerie, le groupe couvre systématiquement son risque de taux d'intérêt par des opérations de marché (Tunnels et caps) contractés auprès d'établissements bancaires de premier plan.

Le risque de marché est évalué suivant l'approche valeur en risque (VaR) à savoir l'estimation de la perte maximale nette que subirait notre portefeuille d'instruments financiers dans des conditions normales de marché.

Les taux d'intérêt constituent la variable de risque tant sur les principaux actifs financiers, que sur les emprunts bancaires, principaux passifs financiers. La société est exposée au risque de taux sur 10,9% de sa dette non couverte.

- *Analyse de sensibilité pour les emprunts à taux variable (sont exclus les emprunts finançant les actifs destinés à la vente)*

Sensibilité à la variation de taux (en K€)	En cours financier 31/12/2009	Charges d'intérêt 2010	Charges d'intérêt 2011	Charges d'intérêt 2012	Charges d'intérêt 2013
Baisse de 100 points de base taux projeté de 2009		(1 311)	(1 299)	(1 288)	(1 140)
Baisse de 50 points de base du taux projeté de 2009		(656)	(649)	(644)	(570)
<b>Au 31/12/2009</b>	<b>129 832</b>				
Comptes et emprunts à terme	132 686				
Emprunts à terme - Courant - taux fixe	283				
Emprunts à terme - Courant - taux variable	1 170				
-Taux fixe (SCI 2)	(4 306)				
<b>Comptabilité au 31/12/2009</b>	<b>129 832</b>				

L'impact à la hausse est identique en valeur absolue

Sensibilité à la variation de taux (en K€)	En cours financier 31/12/2008	Charges d'intérêt 2009	Charges d'intérêt 2010	Charges d'intérêt 2011	Charges d'intérêt 2012	Charges d'intérêt 2013
Baisse de 100 points de base du taux projeté de 2008		(1 368)	(1 353)	(1 343)	(1 332)	(1 316)
Baisse de 50 points de base du taux projeté de 2008		(684)	(676)	(671)	(666)	(660)
<b>Au 31/12/2008</b>	<b>135 195</b>					
Comptes et emprunts à terme	138 454					
Emprunts à terme - Courant - taux fixe	261					
Emprunts à terme - Courant - taux variable	1 047					
-Taux fixe (SCI 2)	(4 567)					
<b>Comptabilité au 31/12/2008</b>	<b>135 195</b>					

L'impact à la hausse est identique en valeur absolue

- Actifs et Passifs financiers

En milliers d'euros

	Valeur comptable	
	31/12/2009	31/12/2008
Actifs financiers [8.4]	769	640
Passifs financiers [9.3]		
<b>Instruments à taux fixe</b>	<b>769</b>	<b>640</b>
Passifs financiers [9.3]	7 554	6 145
<b>Instruments à taux variable</b>	<b>7 554</b>	<b>6 145</b>

- Ventilation par échéance des Passifs financiers

En K€	Postes du Bilan	De 0 à 3 mois	De 3 mois à 1an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Cap	836			836	
Tunnels	6 718			2 929	3 789
<b>Au 31/12/2009</b>	<b>7 554</b>			<b>3 765</b>	<b>3 789</b>

En K€	Postes du Bilan	De 0 à 3 mois	De 3 mois à 1an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Cap	952			952	
Tunnels	5 193			2 029	3 164
<b>Au 31/12/2008</b>	<b>6 145</b>			<b>2 981</b>	<b>3 164</b>

➤ **Risque de change**

Le groupe AffiParis n'effectuant pas d'opération en devises, cette procédure est donc sans objet.

➤ **Risque de contrepartie**

Le Groupe AffiParis s'attache à ne placer sa trésorerie et à ne souscrire de produits dérivés que chez des établissements bancaires de renom et bénéficiant d'une notation élevée. Elle veille également à diversifier ses ressources afin de ne pas dépendre de manière excessive d'un prêteur.

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	En %
HSH NORDBANK	77 900	55,8%
Société Générale	32 987	23,6%
Crédit Agricole	14 869	10,6%
BNP	5 950	4,3%
Saarl Bank	5 154	3,7%
Divers	1 755	1,3%
San Paolo	719	0,5%
BRED	286	0,2%
<b>Total</b>	<b>139 618</b>	<b>100,0%</b>

➤ **Ratio de structure financière**

Le LTV, droits inclus, est calculé par rapport à la dette bancaire ; il atteint 63,4% au 31 décembre 2009 contre 62,9% au 31 décembre 2008.

Ce ratio reste inférieur aux niveaux à respecter dans le cadre des covenants financiers liés à la dette bancaire.

➤ **Covenants financiers**

Des emprunts contractés par le Groupe font l'objet de covenants de type :

- Loan To Value (LTV) :
- Debt Service Coverage Ration (DSCR).

Selon les termes de ces conventions de crédit, le non respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité partielle ou anticipée destinés à rétablir le ratio à son niveau contractuel. Aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre 2009 à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date.

## 7. Information sectorielle

La seule activité exercée par AffiParis porte sur les immeubles de placement,

De ce fait, seule une décomposition par secteurs géographique est présentée.

	31/12/2009	Paris	Région Parisienne	Autres Régions	Non Affecté	TOTAL
Loyers nets sur immeubles de placement	11 416	9 945	628	844	-	11 416
Autres	-	-	-	-	0	-
<b>Marge opérationnelle</b>	<b>11 416</b>	<b>9 945</b>	<b>628</b>	<b>843</b>	<b>0</b>	<b>11 416</b>
Coût de l'endettement financier	(6 890)	(6 761)	(69)	(60)	-	(6 890)
Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat	(1 564)	(1 564)	-	(0)	-	(1 564)
Variations de juste valeur des instruments financiers	1 566	1 566	-	-	-	1 566
Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente	-	-	-	-	-	-
Autres	(535)	(468)	(16)	(48)	(2)	(535)
<b>Résultat financier</b>	<b>(7 423)</b>	<b>(7 227)</b>	<b>(85)</b>	<b>(108)</b>	<b>(2)</b>	<b>(7 423)</b>
Autres achats et charges externes	(868)	(749)	(13)	(56)	(50)	(868)
Impôts, taxes et versements assimilés	(52)	(39)	-	(1)	(11)	(52)
Charges de personnel	-	-	-	-	-	-
Amortissements et dépréciations	(1)	(1)	-	(0)	-	(1)
Charges nettes des provisions	-	-	-	-	-	-
<b>Charges d'exploitation et divers</b>	<b>(921)</b>	<b>(790)</b>	<b>(13)</b>	<b>(58)</b>	<b>(61)</b>	<b>(921)</b>
Impôts sur les sociétés	(22)	(21)	-	(1)	-	(22)
<b>Résultat courant</b>	<b>3 050</b>	<b>1 907</b>	<b>530</b>	<b>676</b>	<b>(63)</b>	<b>3 050</b>
Immeubles de placement	52	-	-	52	-	52
Levée d'option sur immeubles en location-financement	-	-	-	-	-	-
Actifs d'exploitation	-	-	-	-	-	-
<b>Plus-values nettes de cession</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>52</b>
<b>Résultat courant après cession</b>	<b>3 102</b>	<b>1 907</b>	<b>530</b>	<b>728</b>	<b>(63)</b>	<b>3 102</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	434	344	50	40	-	434
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	(13 084)	(9 565)	(1 084)	(2 434)	-	(13 084)
<b>Variations de juste valeur des immeubles</b>	<b>(12 651)</b>	<b>(9 222)</b>	<b>(1 034)</b>	<b>(2 394)</b>	<b>0</b>	<b>(12 651)</b>
Variations de juste valeur des instruments financiers	(1 566)	(1 566)	-	-	-	(1 566)
Quotes-parts de sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
Variation des écarts d'acquisition	-	-	-	-	-	-
Résultats net des activités arrêtées ou en cours de cession	-	-	-	-	-	-
<b>Divers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Impôts différés net d'exit tax	119	0	106	13	-	119
<b>Résultat net comptable</b>	<b>(10 995)</b>	<b>(8 880)</b>	<b>(399)</b>	<b>(1 653)</b>	<b>(63)</b>	<b>(10 995)</b>

Le résultat financier présenté pour les besoins de l'analyse sectorielle est retraité de la variation de juste valeur des instruments financiers figurant sur une ligne distincte à la suite du résultat courant après cession.

	31/12/2008	Paris	Région Parisienne	Autres Régions	Non Affecté	TOTAL
Loyers nets sur immeubles de placement	10 064	7 876	631	1 557	-	10 064
Résultat sur opérations de location financement	10	(0)	-	10	-	10
Autres	119	29	8	81	1	119
<b>Marge opérationnelle</b>	<b>10 194</b>	<b>7 906</b>	<b>640</b>	<b>1 647</b>	<b>1</b>	<b>10 194</b>
Coût de l'endettement financier	(7 504)	(7 116)	(163)	(224)	-	(7 504)
Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat	(6 181)	(6 182)	-	2	-	(6 181)
Variations de juste valeur des instruments financiers	6 705	6 705	-	-	-	6 705
Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente	0	-	-	-	0	0
Autres	(698)	(821)	44	81	(2)	(698)
<b>Résultat financier</b>	<b>(7 676)</b>	<b>(7 414)</b>	<b>(119)</b>	<b>(141)</b>	<b>(2)</b>	<b>(7 676)</b>
Autres achats et charges externes	(935)	(295)	(169)	(424)	(47)	(935)
Impôts, taxes et versements assimilés	(14)	(10)	(3)	(2)	-	(14)
Charges de personnel	-	-	-	-	-	-
Amortissements et dépréciations	(2)	(2)	-	(0)	-	(2)
Charges nettes des provisions	187	-	187	-	-	187
<b>Charges d'exploitation et divers</b>	<b>(765)</b>	<b>(307)</b>	<b>15</b>	<b>(426)</b>	<b>(47)</b>	<b>(765)</b>
Impôts sur les sociétés	(10)	(10)	-	(0)	-	(10)
<b>Résultat courant</b>	<b>1 743</b>	<b>175</b>	<b>536</b>	<b>1 080</b>	<b>(48)</b>	<b>1 743</b>
Immeubles de placement	(640)	-	-	(640)	-	(640)
Levée d'option sur immeubles en location-financement	160	(0)	-	160	-	160
Actifs d'exploitation	-	-	-	-	-	-
<b>Plus-values nettes de cession</b>	<b>(480)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(480)</b>	<b>0</b>	<b>(480)</b>
<b>Résultat courant après cession</b>	<b>1 263</b>	<b>175</b>	<b>536</b>	<b>600</b>	<b>(48)</b>	<b>1 263</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	489	(248)	10	727	-	489
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	(10 528)	(6 657)	(1 123)	(2 748)	-	(10 528)
<b>Variations de juste valeur des immeubles</b>	<b>(10 039)</b>	<b>(6 906)</b>	<b>(1 113)</b>	<b>(2 020)</b>	<b>0</b>	<b>(10 039)</b>
Variations de juste valeur des instruments financiers	(6 705)	(6 705)	-	-	-	(6 705)
Quotes-parts de sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
Variation des écarts d'acquisition	(173)	(173)	-	-	-	(173)
Résultats net des activités arrêtées ou en cours de cession	-	-	-	-	-	-
<b>Divers</b>	<b>(173)</b>	<b>(173)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(173)</b>
Impôts différés net d'exit tax	1 103	441	518	144	-	1 103
<b>Résultat net comptable</b>	<b>(14 550)</b>	<b>(13 168)</b>	<b>(59)</b>	<b>(1 276)</b>	<b>(48)</b>	<b>(14 550)</b>

Le résultat financier présenté pour les besoins de l'analyse sectorielle est retraité de la variation de juste valeur des instruments financiers figurant sur une ligne distincte à la suite du résultat courant après cession.

## AUTRES INFORMATIONS

31 décembre 2009 <i>(en milliers d'euros)</i>	Paris	Région parisienne	Autres régions	Total
Actifs sectoriels	189 610	7 284	18 553	215 447
Actifs non affectés				1 374
<b>Total actif consolidé</b>				<b>216 821</b>
Passifs sectoriels	177 300	2 440	13 611	193 352
Passifs non affectés				23 469
<b>Total passif consolidé</b>				<b>216 821</b>

\* Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres.

## AUTRES INFORMATIONS

31 décembre 2008 <i>(en milliers d'euros)</i>	Paris	Région parisienne	Autres régions	Total
Actifs sectoriels	198 246	8 121	26 210	232 577
Actifs non affectés				1 795
<b>Total actif consolidé</b>				<b>234 372</b>
Passifs sectoriels	187 932	3 427	23 291	214 651
Passifs non affectés				19 721
<b>Total passif consolidé</b>				<b>234 372</b>

\* Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres.

En 2009 comme en 2008, deux locataires d’AffiParis représentent plus de 10% du total des produits sur immeubles de placement :

	31/12/2009	Paris	Région Parisienne	Autres Régions	Non Affecté	TOTAL
Locataires représentant plus de 10 % :	5 106	5 106				5 106
	3 942	3 942				3 942
Locataires représentant moins de 10 % :	7 076	3 778	934	2 364	0	7 076
						-
<b>Produits sur immeubles de placement</b>	<b>16 124</b>	<b>12 826</b>	<b>934</b>	<b>2 364</b>	<b>0</b>	<b>16 124</b>

	31/12/2008	Paris	Région Parisienne	Autres Régions	Non Affecté	TOTAL
Locataires représentant plus de 10 % :	4 451	4 451				4 451
	2 094	2 094				2 094
Locataires représentant moins de 10 % :	6 900	2 865	889	3 145	-	6 900
						-
<b>Produits sur immeubles de placement</b>	<b>13 445</b>	<b>9 410</b>	<b>889</b>	<b>3 145</b>	<b>0</b>	<b>13 445</b>

## 8. Notes sur le bilan actif

### Note 8.1 – Actifs corporels

#### Variation des immobilisations corporelles

##### - Valeurs brutes

En milliers d'euros	Immobilisations corporelles d'exploitation	Immeubles en construction	Installations techniques	Total
Début d'exercice			20	20
<b>Augmentations</b>				
Acquisitions de l'exercice				
<b>Diminutions</b>				
Mise au rebut				
Cessions				
<b>Variation de périmètre</b>				
Virements de poste à poste				
Transferts de catégorie				
<b>Au 31/12/2009</b>			20	20

##### - Amortissements et provisions

En milliers d'euros	Immobilisations corporelles d'exploitation	Immeubles en construction	Installations techniques	Total
Début d'exercice			17	17
<b>Augmentations</b>			1	1
Dotations			1	1
<b>Diminutions</b>				
Mise au rebut				
Cessions et reprises				
<b>Variation de périmètre</b>				
<b>Au 31/12/2009</b>			18	18

### Note 8.2 – Immeubles de placement

Au 31 décembre 2009, la juste valeur des immeubles a été déterminée :

- pour 2,6 % de la valeur brute du patrimoine par Jones Lang Lasalle Expertises,
- pour 42,7 % par BNP Paribas Real Estate,
- pour 54,7 % par Cushman and Wakefield,

En milliers d'euros	Location	En cours	ITNL	Total
Début d'exercice	194 179	124		194 303
<b>Augmentations</b>	459	-		459
Acquisitions de l'exercice	459	-		459
<b>Diminutions</b>				-
Mise au rebut				-
Cessions				-
<b>Variation de périmètre</b>				-
<b>Variation de la juste valeur</b>	(9 222)			(9 222)
<b>Virements de poste à poste</b>	124	(124)		-
<b>Au 31/12/2009 *</b>	185 540	-		185 540

\* Hors coûts directs initiaux pour 76 K€.

**Note 8.3 – Immobilisations incorporelles****Ecarts d'acquisition :**

Néant

**Variation des immobilisations incorporelles**

Néant

**Note 8.4 – Actifs financiers**

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Opérations de location financement et créances rattachées	-	-
Dépôts et cautionnement versés (1)	769	640
Prêts		
<b>Total</b>	<b>769</b>	<b>640</b>

(1) Ce poste comprend notamment les fonds de roulement et les dépôts de garantie versés sur immeubles et un compte bancaire bloqué au profit de la banque HSH Nordbank pour garantir un emprunt.

En milliers d'euros	Juste valeur au 31/12/2008	Variation de la juste valeur au cours de la période en		Au 31/12/2009
		Capitaux propres	Résultat	
<b>Actifs financiers à la juste valeur par résultat</b>				
Instruments dérivés	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Note 8.5 – Actifs d'impôts différés**

Néant

**Note 8.6 – Titres et Investissements dans les sociétés Mises en Equivalence**

Néant

**Note 8.7 – Actifs non courants destinés à la vente**

En milliers d'euros	
<b>Début d'exercice</b>	<b>29 693</b>
Transferts à la rubrique immeubles de placement	
Transferts de la rubrique immeubles de placement	
<b>Augmentations</b>	<b>152</b>
Acquisitions de l'exercice	152
<b>Diminutions</b>	<b>(5 813)</b>
Mise au rebut	
Cessions	(5 813)
<b>Variation de périmètre</b>	
<b>Variation de la juste valeur</b>	<b>(3 429)</b>
<b>Au 31/12/2009</b>	<b>20 603</b>

**Note 8.8 – Prêts et créances de location financement**

Néant

**Note 8.9 – Stocks**

Néant

**Note 8.10 – Clients et comptes rattachés**

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Créances ordinaires	2 426	2 100
Créances douteuses	753	513
Provisions sur créances douteuses	(486)	(247)
<b>Fin d'exercice</b>	<b>2 692</b>	<b>2 367</b>

**Note 8.11 – Actifs d'impôts courant**

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Actifs d'impôts courants	-	29

Il s'agit des acomptes d'impôts sur les sociétés versés par les filiales du groupe avant l'option pour le régime SIIC.

**Note 8.12 – Autres créances**

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Etat - Créances sociales et fiscales	380	363
<b>Sous-total</b>	<b>380</b>	<b>363</b>
Fournisseurs	10	1
Comptes de la clientèle	1	9
Notaires	301	647
Avance trésorerie crédit-bailleurs	-	331
Autres débiteurs divers	1 631	1 281
Provisions dépréciation débiteurs divers	(533)	(541)
Divers	0	0
<b>Autres créances</b>	<b>1 410</b>	<b>1 728</b>
Prêt actionnaire		
Sicav		
Comptes dépositaires		
Produits à recevoir	4 167	3 655
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>4 167</b>	<b>3 655</b>
Charges constatées d'avance	22	27
<b>Sous-total</b>	<b>5 600</b>	<b>5 409</b>
<b>Total</b>	<b>5 980</b>	<b>5 772</b>

**Note 8.13 – Trésorerie et équivalents de trésorerie**

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Equivalents de trésorerie : Sicavs	674	184
Retraitement à la JV des Sicavs	1	2
Comptes bancaires débiteurs	484	1 378
<b>Total</b>	<b>1 159</b>	<b>1 564</b>

## 9. Notes sur le bilan passif

### Note 9.1 – Capital et assimilés

	A l'ouverture	Distribution de dividendes en actions	Augmentation en numéraire	Incorporation de réserves	A la clôture
Nombre d'actions	2 898 000				2 898 000
Capital en euros	<b>15 011 640</b>			<b>198 360</b>	<b>15 210 000</b>

L'assemblée générale du 27 avril 2009 a procédé à une augmentation et une réduction du capital social en vue d'apurer les pertes antérieures (5 802 K€) par prélèvement sur les réserves (6 000 K€).

### Note 9.2 – Emprunts à long terme (échéances à plus d'un an)

En milliers d'euros	Postes du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	132 686	1 608	6 404	124 674
Dépôts reçus des locataires d'immeubles de placement (à long terme)	-	-	-	-
Emprunts sur contrats de location financement	-	-	-	-
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>132 686</b>	<b>1 608</b>	<b>6 404</b>	<b>124 674</b>
Dont taux fixe	4 024	306	1 082	2 635
Dont taux variable	128 662	1 302	5 322	122 039

En milliers d'euros	Postes du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	138 454	1 453	5 603	131 398
Dépôts reçus des locataires d'immeubles de placement (à long terme)	-	-	-	-
Emprunts sur contrats de location financement	-	-	-	-
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>138 454</b>	<b>1 453</b>	<b>5 603</b>	<b>131 398</b>
Dont taux fixe	4 306	283	998	3 025
Dont taux variable	134 148	1 170	4 604	128 373

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE pour un montant de (1 198) K€.

Au cours de la période, le groupe a procédé à des remboursements anticipés pour un montant de 9 620 K€ suite à la cession des immeubles situés à Marseille, Toulouse et Nantes et au remboursement anticipé d'une partie du crédit octroyé par Nordbank.

### Note 9.3 – Passifs financiers (instruments financiers)

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
A long terme	7 554	6 145
<b>Total</b>	<b>7 554</b>	<b>6 145</b>

On trouve dans cette rubrique le montant actualisé des primes de caps restant à payer ainsi que la valorisation au 31 décembre 2009 de l'intégralité des Cap et des Collars souscrits par la société.

Contrepartie	Effet	Echéance	Durée	Cap	Périodicité	Floor	Notionnel (K€)	Juste valeur
HSH Nordbank	06/07/2006	01/07/2013	7	4,00%/Eur 3M	Trim.	1 155	31 750	(397)
HSH Nordbank	16/05/2008	15/06/2016	8	5,00%/Eur 3M	Trim	3,80% / Eur 3M	40 800	(2 764)
Crédit Agricole	19/05/2008	19/05/2015	7	5,00%/Eur 3M	Trim	3,91% / Eur 3M	14 869	(1 025)
BNP Paribas	26/05/2008	22/04/2013	5	5,40%/Eur 3M	Trim	3,80% / Eur 3M	5 950	(326)
S. Générale	30/05/2008	30/05/2013	5	5,05%/Eur 3M	Trim	4,55% / Eur 3M	32 987	(2 603)
<b>Total 1</b>								<b>(7 115)</b>
Primes actualisées restant à payer								(439)
<b>Total 2</b>								<b>(439)</b>
<b>Au 31/12/2009</b>								<b>(7 554)</b>

Contrepartie	Effet	Echéance	Durée	Cap	Périodicité	Floor	Notionnel (K€)	Juste valeur
HSH Nordbank	06/07/2006	01/07/2013	7	4,00%/Eur 3M	Trim.	1 155	33 000	(358)
HSH Nordbank	16/05/2008	15/06/2016	8	5,00%/Eur 3M	Trim	3,80% / Eur 3M	40 900	(2 029)
Crédit Agricole	19/05/2008	19/05/2015	7	5,00%/Eur 3M	Trim	3,91% / Eur 3M	15 206	(777)
BNP Paribas	26/05/2008	22/04/2013	5	5,40%/Eur 3M	Trim	3,80% / Eur 3M	6 200	(244)
S. Générale	30/05/2008	30/05/2013	5	5,05%/Eur 3M	Trim	4,55% / Eur 3M	33 600	113
S. Générale	30/05/2008	30/05/2013	5	5,05%/Eur 3M	Trim	4,55% / Eur 3M	33 600	(2 256)
<b>Total 1</b>								<b>5 551</b>
Primes actualisées restant à payer								(595)
<b>Total 2</b>								<b>(595)</b>
<b>Au 31/12/2008</b>								<b>(6 145)</b>

## Note 9.4 – Passifs d'impôts différés

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Actifs financiers à la juste valeur	-	-
Immeubles de placement à la juste valeur des filiales	-	(17)
Immeubles de placement à la juste valeur d'AffiParis	-	-
Retraitement des contrats de crédit-bail (preneur)	-	235
Retraitement des contrats de crédit-bail	-	-
Étalement des frais d'emprunts	-	-
Retraitements d'harmonisation	-	-
Autres retraitements IFRS	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>218</b>

Suite aux levées d'options anticipées sur les contrats de crédit bail ou le Groupe est crédit-preneur, les immeubles sont devenus éligibles au régime SIIC. Les impôts différés ont donc été repris et une exit tax a été enregistré dans les comptes.

## Note 9.5 – Passifs d'impôts non courants

En milliers d'euros	Postes du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Etat - Exit Tax	362	349	13	0
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>362</b>	<b>349</b>	<b>13</b>	<b>0</b>

Il s'agit de la dette d'impôt d'exit tax dont l'échéance est supérieure à 1 an.

## Note 9.6 – Passifs liés à des passifs destinés à la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Emprunts auprès des Etablissement de crédit	5 480	11 659
Dépôts de garanties reçus des locataires *	475	571
<b>Total</b>	<b>5 955</b>	<b>12 230</b>

\* Il s'agit des emprunts et des dépôts de garantie reçus des locataires qui deviendront exigibles immédiatement suite à la cession des actifs non courants destinés à la vente.

**Note 9.7 – Dettes fournisseurs et autres dettes**

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Fournisseurs et comptes rattachés	148	370
Fournisseurs d'immobilisations et comptes rattachés	41	1 181
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>189</b>	<b>1 551</b>
Divers clients	48	50
Versements à effectuer sur titres de participations	-	11
Appels de fonds sur locataires	2 489	2 289
Créditeurs divers	255	236
Divers charges à payer	997	943
<b>Autres dettes</b>	<b>3 788</b>	<b>3 530</b>
Produits constatés d'avance	788	14
<b>Total</b>	<b>4 765</b>	<b>5 095</b>

**Note 9.8 – Emprunts et dettes financières courants**

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
A moins d'1 an	1 453	1 308
Etalement des frais d'emprunts au TIE	(177)	227
Intérêts courus sur emprunts	509	602
Découverts bancaires	311	20
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>2 097</b>	<b>2 157</b>
A moins d'1 an	-	-
Intérêts courus sur emprunts	-	-
<b>Emprunts obligataires</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
A moins d'1 an	-	-
<b>Emprunts sur contrats de location financement</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Primes sur caps	-	-
Compte courant Affine	27 976	21 962
Dettes rattachées sur comptes courants	25	27
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>28 001</b>	<b>21 988</b>
<b>Total</b>	<b>30 098</b>	<b>24 146</b>

**Note 9.9 – Passifs d'impôts courants**

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Etat - Exit tax	2 222	2 144
<b>Total</b>	<b>2 222</b>	<b>2 144</b>

Il s'agit de la dette d'impôt d'exit tax dont l'échéance est inférieure à 1 an. L'augmentation de la dette est due à l'exit tax enregistrée suite à deux levées d'option anticipées de crédit-bail.

**Note 9.10 – Dettes fiscales et sociales**

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Etat - Dettes sociales et fiscales	-	-
Etat, Tva	810	542
<b>Total</b>	<b>810</b>	<b>542</b>

**Note 9.11 – Provisions**

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
<b>Début d'exercice</b>	<b>105</b>	<b>292</b>
Dotations	-	-
Cessions et reprises	-	(187)
Variation de périmètre	-	-
Virement de poste à poste	-	-
<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>105</b>

## 10. Notes sur le compte de résultat

### Note 10.1 – Loyers nets sur immeubles de placement

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Loyers	12 812	10 914	1 898
Refacturations charges	3 312	2 531	781
Produits divers	6	2	4
<b>Loyers et assimilés</b>	<b>16 130</b>	<b>13 447</b>	<b>2 683</b>
<b>Produits sur immeubles de placement (1)</b>	<b>16 130</b>	<b>13 447</b>	<b>2 683</b>
Charges locatives	(4 465)	(3 236)	(1 229)
Reprises provisions dépréciations clients	4	70	(66)
Dotations provisions pour charges	-	-	-
Dotations provisions dépréciations clients	(244)	(217)	(27)
Créances irrécouvrables	(9)	-	(9)
Reprise provision pour risque immeuble	-	-	-
<b>Charges sur immeubles de placement (2)</b>	<b>(4 714)</b>	<b>(3 382)</b>	<b>(1 331)</b>
<b>Loyers nets (1) + (2)</b>	<b>11 416</b>	<b>10 064</b>	<b>1 352</b>

Les revenus locatifs se composent des loyers et produits assimilables facturés pour les immeubles de bureaux et d'activités au cours de la période.

Les charges sur immeubles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux et des frais de contentieux.

La part de charges opérationnelles directes occasionnées par les immeubles de placement qui n'ont pas généré de produits locatifs au cours de la période s'élèvent à 257 K€.

### Note 10.2 – Résultat des autres activités

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Reprises provisions dépréciations clients	-	7	(7)
Créances irrécouvrables	-	-	-
Loyers et assimilés	-	42	(42)
Variation de réserve latente	-	2	(2)
Dotations aux amortissements	-	(39)	39
Autres produits et autres charges	-	119	(119)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>129</b>	<b>(129)</b>

### Note 10.3 – Frais de fonctionnement

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Prestations de services	-	-	-
Services extérieurs, impôts et taxes	920	949	(30)
Charges de personnel	-	-	-
Dotations aux amortissements sur immobilisations	1	2	(1)
Transferts de charges d'exploitation	-	-	-
Frais divers	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-
Provisions d'exploitation	-	(187)	187
<b>Total</b>	<b>921</b>	<b>765</b>	<b>157</b>

### Note 10.4 – Résultat des cessions d'actifs

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Produits sur cessions d'immobilisations	5 865	5 760	105
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(5 813)	(6 400)	587
<b>Sur immeubles de placement</b>	<b>52</b>	<b>(640)</b>	<b>692</b>
Produits sur cessions d'immobilisations	-	212	(212)
Valeur nette comptable des immeubles cédés	-	(52)	52
<b>Sur location financement</b>	<b>-</b>	<b>160</b>	<b>(160)</b>
<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>(480)</b>	<b>531</b>

### Note 10.5 – Solde des ajustements de valeur des immeubles de placement

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Ajustements à la hausse	434	489	(56)
Ajustements à la baisse	(13 084)	(10 528)	(2 556)
<b>Total</b>	<b>(12 651)</b>	<b>(10 039)</b>	<b>(2 612)</b>

## Note 10.6 – Résultat financier

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
<b>Produits</b>			
Opérations sur titres	5	55	(50)
Actualisation créance et dépôts de garantie	148	113	35
Actualisation des créances	-	80	(80)
Autres intérêts financiers	105	129	(24)
Produits de cessions			
<b>Total produits</b>	<b>258</b>	<b>376</b>	<b>(120)</b>
<b>Charges</b>			
Opérations sur titres	(1)	-	(1)
Rémunérations des obligations	-	-	-
Actualisation exit tax	(328)	(261)	(67)
Coût de l'endettement financier net	(6 890)	(7 504)	614
Intérêts des avances associés	(453)	(695)	242
Actualisation des créances	-	-	-
Autres intérêts financiers	(11)	(50)	39
Valeur nette comptable immos cédées	-	-	-
<b>Total charges</b>	<b>(7 683)</b>	<b>(8 508)</b>	<b>827</b>
<b>Sous-total</b>	<b>(7 425)</b>	<b>(8 132)</b>	<b>707</b>
Variation de juste valeur des instruments dérivés	(1 566)	(6 705)	5 139
Produits d'intérêts sur instruments dérivés	2	456	(454)
<b>Sous-total</b>	<b>(1 563)</b>	<b>(6 250)</b>	<b>4 686</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(8 989)</b>	<b>(14 382)</b>	<b>5 392</b>

## Note 10.7 – Impôt sur les bénéfices

## - Rapprochement entre la charge d'impôt consolidé et l'impôt exigible dans les comptes sociaux

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Charges d'impôts exigibles	75	1 339	(1 264)
Variation des impôts différés	(172)	(2 432)	2 260
<b>Total</b>	<b>(97)</b>	<b>(1 094)</b>	<b>995</b>

Suite aux levées d'option anticipées sur contrats de crédit-bail, une exit tax de 99 K€ a été calculée sur la base d'un taux à 16,5 % et l'impôt différé sur l'activité éligible a été repris en compte de résultat, ce qui a donné lieu à un produit net de 97 K€.

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

En milliers d'euros	Assiette	Impôt théorique
<b>Impôt théorique avant réintégrations/déductions</b>		
Résultat	(11 092)	0
Réintégrations - déductions	-	-
Impôt sur retraitement acquisitions à la juste valeur		
Imputation des frais de cotation en bourse sur la prime d'émission		
Reprise d'impôts différés suite au passage du régime SIIC	324	(172)
Exit Tax		53
<b>Impôt théorique après réintégrations/déductions</b>		
dont sociétés en déficit fiscal		
dont sociétés en bénéfice fiscal		
Consommation de déficits fiscaux		
<b>Impôt consolidé après imputation des déficits</b>		
IFA et régularisations d'impôt		
Impôt sur PVL 19%		
Impôt sur PV latente 16,50%		
Impôt sur les bénéfices à 33,33%	(67)	22
Impôt taxable à l'étranger		
Contribution additionnelle 1,5 %		
Contribution sociale 3,3 %		
<b>Total</b>		<b>(97)</b>
Impôt		75
Impôts différés		(172)
<b>Total</b>		<b>(97)</b>

**Note 10.8 – Résultats par action**

Le résultat net consolidé part du groupe s'élève à (10 990 300) € pour un nombre de 2 898 000 titres en circulation au 31 décembre 2009, soit un résultat net par action de (3,79) €.

**11. Engagements et éventualités****11.1 - Engagements sur contrats de location financement pour lesquels le Groupe est crédit preneur**

(Rappel : les contrats de location financement sont retraités pour faire apparaître une valeur nette comptable à l'actif et un emprunt au passif)

**Réconciliation entre le total des paiements minimaux et leur valeur actuelle :**

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	255	218
De 1 an à 5 ans	1 049	952
plus de 5 ans	601	585
Paiements minimaux totaux au titre de la location	1 906	
Montants représentant des charges de financement	(150)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	1 755	1 755

**11.2 - Engagements sur contrats de location financement pour lesquels le Groupe est crédit bailleur**

(Rappel : les contrats de location financement sont retraités pour faire apparaître une créance égale à l'encours financier restant dû sur le contrat)

**Réconciliation entre le total des paiements minimaux et leur valeur actuelle :**

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	-	-
De 1 an à 5 ans	-	-
plus de 5 ans	-	-
Paiements minimaux totaux au titre de la location	-	
Montants représentant des charges de financement	-	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	-	-

**11.3 - Engagements sur baux de location simple pour lesquels le Groupe est bailleur****Réconciliation entre le total des paiements minimaux et leur valeur actuelle :**

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	12 574	7 846
De 1 an à 5 ans	45 293	27 198
plus de 5 ans	8 471	(2 640)
Paiements minimaux totaux au titre de la location	66 338	
Montants représentant des charges de financement	(33 935)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	32 403	32 403

## 11.4 - Engagements donnés et reçus

Tableau des engagements

31.12.2009 31.12.2008

**Engagements donnés : hypothèques et autres garanties conférés dans le cadre des emprunts suivants :**

Emprunt HSH NORDBANK de 9 000 000 € (dossier Paris rue Chapon et Dijon-Chevigny)	7 313	7 753
Emprunt PALATINE de 952 000 € (acquisition des parts SCI PM MURS)	719	777
Emprunt BRED de 396 000 € (dossier Jean Jaurès)	286	317
Emprunt HSH NORDBANK de 58 000 000 € (opération Baudry Ponthieu)	57 100	57 100
Emprunt PALATINE -BRED de 10 000 000 € (portefeuille Holdimmo)	-	5 307
Emprunt HSH NORDBANK de 5 000 000 € (travaux Baudry et refinancement Holdimmo)	312	4 625
Emprunt BNP Paribas de 6 200 000 € (Acquisition de l'immeuble Rue Réaumur)	5 950	6 120
Emprunt HSH NORDBANK de 13 275 000 € (Prêt complémentaire sur l'opération Baudry Ponthieu)	13 175	13 275
Emprunt Crédit Agricole de 15 206 000 € (Acquisition de l'immeuble Rue Auber)	14 869	15 097
Emprunt Société Générale de 33 600 000 € (Acquisition de l'immeuble Rue Traversière)	32 987	33 407
Emprunt SaarLB de 5 300 000 € (Acquisition de l'immeuble Rue Enghien)	5 154	5 254

## 12. Instruments financiers

### 12.1 - Politique de gestion des risques et activités de couverture

Le groupe couvre son risque de taux d'intérêt par des opérations de marché (caps et tunnel) contractés auprès d'établissements bancaires de premier plan.

AffiParis couvre son risque de taux avec les instruments suivants :

- Un Cap souscrit auprès de la HSH Nordbank pour un notionnel de 31 750 K€ garantissant un taux maximum de 4 % ;
- Quatre Tunnels ont été souscrits pour un notionnel de 94 606 K€ et garantissant des taux allant de 3,80 % à 5,40 %.

### Risque de crédit

AffiParis n'est pas concerné car son activité de location financement est terminée.

## 13. Effectif

### Effectif moyen pondéré au 31 décembre 2009

Néant

## 14. Avantages du personnel

### Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi

Le groupe n'emploie pas de salarié de ce fait, aucune provision pour indemnité de carrière n'a été provisionnée dans les comptes d'AffiParis.

### Droit Individuel à la Formation

Néant.

### Plan d'intéressement des salariés au capital

Néant.

## 15. Informations relatives aux parties liées

Au cours de l'année 2009, des jetons de présence ont été alloués aux membres du conseil d'administration pour 40 K€.

### Comptes courants :

En milliers d'euros	Au 31.12.2009	Au 31.12.2008
Affine	(27 976)	(21 961)
<b>Total</b>	<b>(27 976)</b>	<b>(21 961)</b>

### Charges financières :

En milliers d'euros	Au 31.12.2009	Au 31.12.2008
Affine	453	694
<b>Total</b>	<b>453</b>	<b>694</b>

### Charges d'exploitation :

En milliers d'euros	Au 31.12.2009	Au 31.12.2008
Affine : Prestations de services	253	224
<b>Total</b>	<b>253</b>	<b>224</b>

## 16. Evénements postérieurs à la date d'arrêté

Néant

## 17. Honoraires des commissaires aux comptes

	PRICE WATERHOUSE COOPER		CONSEIL AUDIT & SYNTHESE		CAILLAU DEDOUIT & ASSOCIES		KPMG	
	Montant HT		Montant HT		Montant HT		Montant HT	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
<b>Audit</b>								
Commissaires aux comptes, certifications, examen des comptes individuels et consolidés		22 106	86 000	88 500	86 000	85 000	27 500	30 113
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes						7 018		
<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>22 106</b>	<b>86 000</b>	<b>88 500</b>	<b>86 000</b>	<b>92 018</b>	<b>27 500</b>	<b>30 113</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>								
Juridique, fiscal, social								
Autres								
<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>22 106</b>	<b>86 000</b>	<b>88 500</b>	<b>86 000</b>	<b>92 018</b>	<b>27 500</b>	<b>30 113</b>



## **Annexe Financière**

### **B. Comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2009**

## BILAN ACTIF

	Notes	31/12/2009			31/12/2008
		Brut	Amort. Dépréciat.	Net	Net
Capital souscrit non appelé					
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>					
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Frais d'établissement					
Frais de recherche et développement					
Concessions, brevets, licences, logiciels					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Immobilisations incorporelles en cours					
Avances et acomptes					
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains		82 675		82 675	82 675
Constructions		115 852	15 584	100 268	110 395
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles		20	18	2	4
Immobilisations corporelles en cours		176		176	124
Avances et acomptes		40		40	
<b>Immobilisations financières</b>					
Participations	3 & 4	15 625	8 480	7 145	11 025
Créances rattachées à des participations					
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières		171		171	241
	1 & 2	<b>214 559</b>	<b>24 082</b>	<b>190 477</b>	<b>204 463</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
<b>Stocks et en-cours</b>					
Matières premières et autres approvisionnements					
En-cours de production (biens et services)					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>		5		5	
<b>Créances</b>					
Clients et comptes rattachés	6 & 7	2 130	88	2 042	1 862
Autres créances	6 & 7	10 984	1 502	9 482	14 264
Capital souscrit - appelé, non versé					
<b>Valeurs mobilières de placement</b>					
Actions propres	8	155	2	153	153
Autres titres	8	674		674	184
Instruments de trésorerie					
<b>Disponibilités</b>		876		876	1 003
Charges constatées d'avance	10	11		11	12
		<b>14 835</b>	<b>1 592</b>	<b>13 243</b>	<b>17 478</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	9	2 258		2 258	2 598
Primes de remboursement des emprunts					
Ecarts de conversion Actif					
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>231 652</b>	<b>25 673</b>	<b>205 979</b>	<b>224 539</b>

**BILAN PASSIF**

	Notes	31/12/2009	31/12/2008
		Net	Net
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital (dont versé 15 210 )		15 210	15 012
primes d'émission, de fusion, d'apport		174	174
Ecart de réévaluation		33 905	39 905
Ecart d'équivalence			
Réserves :			
Réserve légale		77	77
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves		118	118
Report à nouveau			(3 785)
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>		(11 481)	(2 017)
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
	<b>11</b>	<b>38 003</b>	<b>49 485</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>			
produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
Autres fonds propres			
<b>PROVISIONS</b>			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
<b>DETTES</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	<b>13</b>	134 267	145 034
Emprunts et dettes financières		28 848	22 795
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Fournisseurs et comptes rattachés		113	207
Dettes fiscales et sociales	<b>13</b>	2 555	4 222
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	<b>13</b>	19	1 291
Autres dettes	<b>13</b>	1 385	1 507
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance		788	
	<b>12</b>	<b>167 976</b>	<b>175 055</b>
Ecart de conversion Passif			
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>205 979</b>	<b>224 539</b>

## COMPTE DE RESULTAT

	Notes	31/12/2009			31/12/2008
		France	Exportation	Total	Total
<b>Produits d'exploitation</b>					
Ventes de marchandises					
Production vendue (biens)					
Production vendue (services)		13 239		13 239	9 820
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>15</b>	<b>13 239</b>	<b>-</b>	<b>13 239</b>	<b>9 820</b>
Production stockée					
Production immobilisée					
Produits nets partiels sur opérations à long terme					
Subventions d'exploitation				110	1 167
Reprises sur provisions et transferts de charges	<b>15</b>				97
Autres produits	<b>15</b>				
				<b>13 349</b>	<b>11 083</b>
<b>Charges d'exploitation</b>					
Achats de marchandises					
Variation de stocks					
Achats de matières premières et autres approvisionnements				12	
Variation de stocks					
Autres achats et charges externes	<b>16</b>			3 155	3 032
Impôts, taxes et versements assimilés	<b>16</b>			633	619
Salaires et traitements	<b>16</b>				
Charges sociales	<b>16</b>				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions					
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	<b>16</b>			3 955	3 028
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				6 848	942
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	<b>16</b>			39	185
- Pour risques et charges : dotations aux provisions					
Autres charges	<b>16</b>			49	38
				<b>14 691</b>	<b>7 845</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>17</b>			<b>(1 341)</b>	<b>3 238</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>					
Bénéfice attribué ou perte transférée	<b>18</b>			1 857	5 040
Perte supportée ou bénéfice transféré	<b>18</b>				9
<b>Produits financiers</b>					
De participations				259	1 457
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé					
Autres intérêts et produits assimilés				82	552
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges				43	
Différences positives de change					
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				5	53
	<b>19</b>			<b>389</b>	<b>2 062</b>
<b>Charges financières</b>					
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				5 330	4 151
Intérêts et charges assimilées				6 888	8 309
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	<b>19</b>			<b>12 218</b>	<b>12 460</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>19</b>			<b>(11 829)</b>	<b>(10 398)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>				<b>(11 313)</b>	<b>(2 129)</b>
<b>Produits exceptionnels</b>					
Sur opérations de gestion					2
Sur opérations en capital				1	213
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges					
				<b>1</b>	<b>215</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>					
Sur opérations de gestion				4	23
Sur opérations en capital				66	81
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions					
				<b>70</b>	<b>104</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>20</b>			<b>(69)</b>	<b>111</b>

Participation des salariés aux résultats	21		99	
Impôts sur les bénéfices				
<b>Total des produits</b>			15 596	18 400
<b>Total des charges</b>			27 077	20 418
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	21		<b>(11 481)</b>	<b>(2 017)</b>

# Annexe

## aux comptes annuels

### I - EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE

#### Principaux évènements affectant le patrimoine

##### Location simple

I.

Dans le cadre d'une gestion prudente, eu égard à la conjoncture de l'exercice 2009, AffiParis n'a réalisé aucun investissement.

L'augmentation du chiffre d'affaires en 2009 s'explique notamment par la conclusion des nouveaux baux signés en 2008 suite aux différentes acquisitions qui ont un impact positif de 4 654 K€ en 2009.

Des aménagements concernant les immeubles de Baudry et Auber ont respectivement été réalisés au cours de l'exercice pour 121 K€ et 215 K€.

Le patrimoine locatif n'a fait l'objet d'aucun arbitrage au cours de l'exercice.

##### Participations et parts dans les entreprises liées

AffiParis a acquis le 29 décembre 2009, 11 parts de la SC Holdimmo anciennement détenues par :

- Monsieur JM Billoir pour 5 parts,
- La GAEC des Herbages pour 3 parts,
- La GAEC du Pont des Loups pour 3 parts

Le prix unitaire des parts est fixé à 10 K€. La détention d'AffiParis passe ainsi de 98,06% en 2008 à 99,58% en 2009.

#### Principaux évènements affectant les capitaux propres et les dettes

##### Refinancements

Au cours de l'exercice, aucun crédit n'a été contracté ou renouvelé par AffiParis.

Dans le même temps, AffiParis a remboursé 10 911 K€, dont 9 620 K€ de remboursements anticipés.

AffiParis ne bénéficie d'aucune ligne de découvert autorisé.

Au 31 décembre 2009, l'avance en compte d'actionnaire d'Affine s'élève à 27 976 K€ contre 21 961 K€ en 2008.

## Fonds propres

### - Ecart de réévaluation

La société a opté pour le régime des Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées (SIIC) avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2007 ; l'augmentation des fonds propres résultant de la prise en compte de l'écart de réévaluation net d'exit tax a été de 44 914 K€ au 31 décembre 2007.

Le procès verbal de l'Assemblée Générale Mixte (AGM) du 27 avril 2009 prévoit :

- o Dans sa neuvième résolution, la possibilité au Conseil d'Administration d'annuler les actions acquises dans le cadre du rachat de ses propres actions par la société,
- o Dans sa dixième résolution, d'augmenter le capital social de 6 000 K€ par incorporation d'une partie du compte « Ecarts de réévaluation » .Le capital social est ainsi porté à 21 012K€. L'augmentation de capital est réalisée par élévation du nominal de chacune des 2 898 000 actions composant le capital social qui passe ainsi de 5,180 euros à 7,250 euros.
- o Dans sa onzième résolution, de réduire le capital social de 5 802 K€ par imputation sur le report à nouveau déficitaire afin de ramener le capital à 15 210 K€.

Au terme de ces résolutions, le capital social est fixé à la somme de 15 210 K€ divisé en 2 898 000 actions, sans mention de valeur nominale.

Ecarts de réévaluation par nature d'immobilisations (K€) :

	Au 01/01/2009	Imputation	Au 31/12/2009
Immobilisations corporelles	37 762	(6 000)	31 762
Immobilisations financières	2 143		2 143
Total	39 905	(6 000)	33 905

### - Etalement des frais d'emprunts

Les modalités d'étalement des frais d'emprunts sont détaillés dans le paragraphe « méthode de l'étalement des coûts d'emprunts ».

Aucun fait significatif relatif à l'étalement des frais d'emprunts n'est survenu en 2009.

### - Détention du capital

Le capital social d'AffiParis s'élève au 31 décembre 2009 à 15 210 K€, divisé en 2 898 000 actions et ce, depuis l'Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2009. Le capital est détenu à 64,9% par Affine.

La société SHY-D LLC, a déclaré avoir acheté en avril 2009,39 532 titres portant sa participation à un total de 285 103 actions soit 9,84% du capital de la société AffiParis.

Cette participation a été transférée en intégralité à Mainz Holdings, société sœur de Shy-D, par suite d'une fusion-absorption le 31 décembre 2009.

## Principaux événements affectant le hors-bilan

### Instruments dérivés

Aucun fait significatif relatif aux instruments dérivés n'est survenu en 2009.

### Evénements postérieurs à la clôture

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. Les comptes sont établis conformément au PCG et aux principes généralement admis (PCG art.531-1§ 1).

### Présentation des comptes

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

### Titres de participation

La valeur brute des titres est constituée par le coût d'achat et frais accessoires, ou par la valeur d'apport. Elle correspond aux valeurs réévaluées en date du 1<sup>er</sup> avril 2007, date de l'option au régime SIIC, minorées des corrections à la baisse enregistrées sur la réévaluation initiale des actifs éligibles.

Au 31 décembre 2009, la valeur brute des titres s'élève à 15 625 K€ suite au rachat des parts des minoritaires de la SC Holdimmo pour 110 K€.

La valeur d'inventaire des titres de participation est appréciée sur la base de la quote-part de la situation nette corrigée des plus ou moins values latentes sur éléments incorporels et corporels.

Au 31 décembre 2009, la dépréciation des titres s'élève à 8 480K€ contre 7 217K€ au 31 décembre 2008.

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 lui 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 que AffiParis.

Les frais liés à l'acquisition de titres de participation sont incorporés au prix de revient de ces titres. Les frais d'acquisition s'entendent des droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition.

### Valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Si la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

### Actions propres

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Si la valeur d'inventaire, constituée par le cours moyen de bourse du dernier mois de la clôture de l'exercice, est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

Au 31 décembre 2009, AffiParis détient 20 117 actions propres et une dépréciation nette de 2 K€ a été constatée à la clôture de cet exercice.

Au 31 décembre 2008, AffiParis détenait 17 748 actions propres et une dépréciation nette de 45 K€ avait été constatée en fin d'exercice.

### Amortissement des Immobilisations corporelles

Mobilier de bureau	5 ans
Matériel informatique	3 ans

Ces immobilisations font l'objet d'un amortissement linéaire.

## 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. Conformément à l'Avis n°2003-C du 11 juin 2003 du Comité d'urgence du CNC, AffiParis a utilisé la possibilité qui lui était donnée de corriger à la baisse la réévaluation initiale des actifs éligibles pendant deux exercices. Cette possibilité est devenue caduque au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Cinq des six immeubles en location simple, soit 96.63 % de la valeur brute du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe au 31 décembre 2009 par les cabinets BNP Paribas Real Estate, Jones Lang Lasalle et Cushman & Wakefield.

La juste valeur retenue pour l'immeuble situé à Nice (06) correspond au prix mentionné dans l'offre de vente acceptée par les deux parties.

### ▪ Amortissement

Les immeubles en location simple sont amortis par composant. Le montant amortissable correspond à la valeur brute de l'actif sous déduction de la valeur du terrain.

*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*

La ventilation de la valeur brute des immeubles en 4 composants se fait par application de pourcentages selon la nature de construction, de la manière suivante :

	Bureaux récents		Activités		Bureaux "Haussmaniens"	
	Affectation par composants	Durée d'amortissement	Affectation par composants	Durée d'amortissement	Affectation par composants	Durée d'amortissement
Gros Oeuvre	50,00%	60 ans	60,00%	30 ans	65,00%	100 ans
Toiture, façades et étanchéité	17,50%	30 ans	10,00%	30 ans	20,00%	30 ans
Installations Générales	22,50%	20 ans	25,00%	20 ans		
Techniques						
Agencements	10,00%	15 ans	5,00%	10 ans	15,00%	10 ans

### ▪ Dépréciations

#### Immeubles en location simple :

Pour les quatre immeubles non réévalués en 2007, lorsque la valeur nette comptable est supérieure à la valeur d'expertise, une dépréciation impactant le compte de résultat est constaté. Au 31 décembre 2009, quatre immeubles ont fait l'objet d'une dépréciation et ce, pour un montant de 6 848 K€ contre 942 K€ relative à deux immeubles en 2008.

#### Créances douteuses :

Les dépréciations des créances sont déterminées, contrat par contrat, en prenant en compte les garanties existantes.

Dès lors que la créance reste impayée sur une durée supérieure à 180 jours, une dépréciation est constituée.

En milliers d'euros	Total
<b>Dépréciations au 31.12.2008</b>	<b>(256)</b>
Dotations	(1 378)
Reprises	44
<b>Dépréciations au 31.12.2009</b>	<b>(1 590)</b>

## Méthode de l'étalement des coûts d'emprunts

En 2008, la société a adopté la méthode préférentielle de l'étalement des coûts d'emprunts. Les coûts d'emprunts (commissions de montage, honoraires, frais accessoires) sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt sous-jacent selon les modalités d'amortissement de l'emprunt.

## Instruments financiers à terme

Toutes les opérations réalisées par la société 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 et collars

Les primes payées sont enregistrées en charges lors de leur versement. Le différentiel de taux potentiel à percevoir est évalué chaque trimestre et comptabilisé parallèlement à l'excédent de charges sur l'élément couvert. Au 31 décembre 2009, la juste valeur des caps et des collars détenus par la société s'élève à - 7 116 K€ contre - 5 550 K€ au 31 décembre 2008.

Le versement des primes correspond à une charge de 174 K€ en 2009 contre 203 K€ en 2008.

## Impôts

L'adoption à effet du 1<sup>er</sup> avril 2007 du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC), subordonne le bénéfice de l'exonération de l'impôt sur les sociétés, pour les revenus du secteur SIIC, 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.

Le résultat comptable de l'exercice 2009 est de (11 481 K€), les réintégrations s'élèvent à 236 K€ et les déductions à 317 K€, ce qui conduit à un résultat fiscal de (11 563 K€).

Le bénéfice fiscal est distribué dans la limite du résultat comptable 2009. Ce dernier étant déficitaire, aucune distribution n'est possible au titre de 2009.

## Rémunération des organes de direction et d'administration

Des jetons de présence ont été versés pour 35 K€ au cours de l'exercice 2009.

### III - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

#### Chiffre d'affaires sectoriel (en K€)

AffiParis n'a plus qu'une activité de foncière au 31 décembre 2009.

	31/12/2009	
	Total	Location
Chiffre d'affaires	13 239	13 239

#### Obligations de distribution du secteur SIIC

Les obligations de distribution décrites au chapitre « impôts » s'entendent sur la base du résultat fiscal mais dans la limite du résultat comptable.

Le résultat comptable 2009 étant déficitaire, l'obligation de distribution relative à l'exercice 2009 ne peut être exercée globalement. Seuls les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC auraient dus être distribués à 100% mais cette distribution est impossible en raison de l'absence de réserve distribuable. Ils le seront en priorité sur les prochains résultats comptables bénéficiaires.

<i>Montants à distribuer</i>	<b>Base</b>	<i>Année de versement du dividende correspondant</i>	
		<b>2010</b>	<b>2011</b>
Bénéfices provenant de la location	(11 716 383)	-	-
Plus-values de cessions d'immeubles	2 288 148	-	-
Dividendes des filiales ayant opté au régime SIIC	(2 086 698)	-	-
	<b>(11 514 933)</b>	-	-

#### Société consolidante

Les comptes de la société AffiParis sont consolidés par intégration globale par la société Affine.

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

### Notes sur le bilan de la société

#### Note 1 – Immobilisations

##### Variation des immobilisations

En milliers d'euros	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
<b>Valeurs brutes au 31.12.2008</b>		<b>198 335</b>	<b>15 756</b>	<b>214 091</b>
<i>Dont valeurs brutes historiques</i>		153 035	13 597	166 631
<i>Dont valeurs brutes réévaluées</i>		45 301	2 159	47 460
<b>Augmentations</b>		<b>427</b>	<b>110</b>	<b>537</b>
Réévaluation				
Acquisitions de l'exercice		427	110	537
Virements de poste à poste				
<b>Diminutions</b>			<b>(70)</b>	<b>(70)</b>
Réévaluation				
Cessions				
Virements de poste à poste				
Autres			(70)	(70)
<b>Transferts</b>				
<b>Valeurs brutes au 31.12.2009</b>		<b>198 763</b>	<b>15 796</b>	<b>214 559</b>
<i>Dont valeurs brutes historiques</i>		153 462	13 637	167 099
<i>Dont valeurs brutes réévaluées</i>		45 301	2 159	47 460

#### Note 2 – Amortissements et Dépréciations

##### Variation des amortissements et des dépréciations

En milliers d'euros	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
<b>Amortissements et dépréciations au 31.12.2008</b>		<b>5 138</b>	<b>4 490</b>	<b>9 629</b>
Augmentations, dotations sur coûts historiques		10 463	3 990	14 453
Augmentations, dotations sur réévaluations				
Cessions et reprises				
Virements de poste à poste				
<b>Amortissements et dépréciations au 31.12.2009</b>		<b>15 601</b>	<b>8 480</b>	<b>24 081</b>

#### Note 3 - Dépréciation d'actif

En milliers d'euros	Montant au début de l'exercice	Augmentations, dotations	Diminutions, reprises	Montant en fin d'exercice
Dépréciations sur immobilisations incorporelles				
Dépréciations sur immobilisations corporelles	942	6 848		7 790
Dépréciations sur titres de participation	4 490	3 990		8 480
Dépréciations sur autres immobilisations financières				
Dépréciations sur stocks et en cours				
Dépréciations sur comptes clients	51	39	1	89
Autres dépréciations	206	1 341	43	1 504
<b>Total général</b>	<b>5 689</b>	<b>12 218</b>	<b>44</b>	<b>17 863</b>

## Note 4 - Participations, parts dans les entreprises liées

En milliers d'euros

	N° SIREN	Capital	Réserves et résultats des SCI ayant opté à l'IS	Quote-part détenue	Valeur nette comptable		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals fournis par la société	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Dividendes encaissés	Observations
					des titres détenus							
					Brute	Nette						Provisions sur créances
SCI Numéro 1	481 352 417	10	(505)	100,00%	1 301	1 301	759		494	46		28
SCI Numéro 2	483 175 808	10	(1 350)	100,00%	257	0	1 618		128	(1 149)		113
SCI 36	420 434 094	8	2757	100,00%	2 733	2 733	1 575		623	262	100	39
SCI PM Murs	409 157 435	2		100,00%	1 089	172	758		161	49	49	-
SCI	391 203 189	11		99,58%	9 934	2 716	1 829		-	1 812	1 805	774
Holdimmo SCI Bercy Parkings	414 710 129	2		100,00%	310	222	184		25	3	3	

## Note 5 - Variation détaillée des stocks et des en-cours

Néant

## Note 6 - Etat des échéances des créances

En milliers d'euros	A 1 an au plus	A plus d'1 an
<b>DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>		
Créances rattachées à des participations		-
Prêts		
Autres immobilisations financières	171	171
	<b>171</b>	<b>171</b>
<b>DE L'ACTIF CIRCULANT</b>		
Clients douteux ou litigieux	141	141
Autres créances clients*	1 989	1 208
Avances et acomptes versés		781
Personnel et comptes rattachés		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		
Etat - Impôts sur les bénéfices		
Etat - Taxe sur la valeur ajoutée	25	25
Etat - Autres impôts, taxes et versements assimilés		
Montant à recevoir sur ventes d'immeubles		
Fonds de roulement et appels charges de copropriétés versés		
Groupe et associés **	6 723	6 723
Débiteurs divers	4 236	4 236
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>11</b>	<b>11</b>
<b>Total</b>	<b>13 296</b>	<b>12 515</b>
		<b>781</b>

\* Le locataire principal de l'immeuble de Baudry-Ponthieu a bénéficié lors de la signature du bail, d'un échelonnement du règlement des deux premiers trimestres 2007 sur les vingt trimestres suivants.

\*\* On retrouve dans ce poste les avances de trésorerie aux filiales réalisées dans le cadre d'une convention groupe.

**Note 7 - Produit à recevoir**

En milliers d'euros

**Immobilisations financières**Créances rattachées à des participations  
Autres immobilisations financières

<b>Créances</b>	<b>3 556</b>
Créances clients et comptes rattachés	1 605
Personnel	
Organismes sociaux	
Etat	
Résultats des filiales	1 857
Autres créances	94
<b>Valeurs mobilières de placement</b>	
<b>Disponibilités</b>	
<b>Total</b>	<b>3 556</b>

**Note 8 - Détail des valeurs mobilières de placement**

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
<b>Actions et autres titres à revenu variable</b>	<b>828</b>	<b>382</b>
SICAV*	674	184
Actions propres**	154	198
<b>Total</b>	<b>828</b>	<b>382</b>

\* Des valeurs mobilières de placement ont été souscrites au cours de l'exercice auprès du Crédit Agricole pour 674 K€ contre 184 K€ en 2008.

\*\* Les mouvements sur les actions propres sont réalisés dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec le PSI Gilbert Dupont en 2007.

**Note 9 - Charges à répartir sur plusieurs exercices**

En milliers d'euros	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Mise à jour du plan d'amortissement	Montant net en fin d'exercice
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	<b>2 598</b>		<b>340</b>		<b>2 258</b>
<b>Primes de remboursement des obligations</b>					

Ces charges à répartir concernent les coûts d'emprunts suivants :

En milliers d'euros		Durée d'amortissement initiale
Frais HSH Nordbank (35 000 K€)	741	10 ans
Frais HSH Nordbank (23 000 K€)	500	10 ans
Frais HSH Nordbank (5 000 K€)	18	10 ans
Frais HSH Nordbank (13 275 K€)	498	8 ans
Frais Bred (5 000 K€)	0	15 ans
Frais Palatine (5 000 K€)	0	15 ans
Frais BNP (6 200 K€)	77	10 ans
Frais Crédit Agricole (15 206 K€)	135	12 ans
Frais Société Générale (33 600 K€)	207	10 ans
Frais SAARLBanque (5 300 K€)	82	10 ans
<b>Total</b>	<b>2 258</b>	

## Note 10 - Charges constatées d'avance

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Charges d'exploitation	11	12
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>12</b>

## Note 11 - Capitaux propres

## Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros	Capital	Primes	Ecart de réévaluation	Réserves	Résultat de l'exercice	Total
<b>Au 31.12.2008</b>	<b>15 012</b>	<b>174</b>	<b>39 905</b>	<b>(3 589)</b>	<b>(2 017)</b>	<b>49 485</b>
Augmentation de capital	6 000		(6 000)			
Augmentation de capital par incorporation de prime d'émission						
Part dans le résultat					(11 481)	(11 481)
Imputation honoraires s/Frais d'émission						
Réévaluation Immobilisations						
Cession Immeuble						-
Changement de modalités sur étalement des frais d'emprunts						
Apurement des pertes antérieures	(5 802)			5 802		
Distribution de l'exercice						-
Affectation en réserves				(2 017)	2 017	-
<b>Au 31.12.2009</b>	<b>15 210</b>	<b>174</b>	<b>33 905</b>	<b>196</b>	<b>(11 481)</b>	<b>38 004</b>

Au 31 décembre 2009, le capital social d'AffiParis se compose de 2 898 000 actions sans valeur nominale (se référer aux points marquants mentionnés afférents aux capitaux propres).

## Détention du capital :

- La société SHY-D LLC, a déclaré avoir acheté en avril 2009, 39 532 titres portant sa participation à un total de 285 103 actions soit 9,84% du capital de la société AffiParis. Cette participation a été transférée en intégralité à Mainz Holdings, société sœur de Shy-D, par suite d'une fusion-absorption le 31 décembre 2009.

## Ventilation des réserves

En milliers d'euros	Au 31.12.2009	Au 31.12.2008
Réserve légale	77	77
Réserve libre	118	118
Réserves statutaires		
Report à nouveau		(3 785)
<b>Total</b>	<b>196</b>	<b>(3 589)</b>

## Tableau de variation des écarts de réévaluation

En milliers d'euros	Ecart de réévaluation au 31.12.2008	Imputation sur l'écart de réévaluation	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31.12.2009
				Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
Baudry-Ponthieu	36 293	(6 000)				30 293
Nice	1 469					1 469
Titres	2 143					2 143
<b>Total</b>	<b>39 905</b>	<b>(6 000)</b>		-	-	<b>33 905</b>

**Provisions inscrites au bilan**

Provisions réglementées : Néant

Provisions pour risques et charges : Néant

**Note 12 - Etats des échéances des dettes**

En milliers d'euros		A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	-			
Autres emprunts obligataires				
Emprunts auprès des établissements de crédit	134 267	2 140	7 860	124 267
Emprunts et dettes financières	872	872		
Avances et acomptes reçus	-	-		
Fournisseurs et comptes rattachés	113	113		
Personnel et comptes rattachés	-	-		
Sécurité sociale et autres organismes	-	-		
Impôts sur les bénéfices	1 987	1 949	38	
Taxe sur la valeur ajoutée	542	542		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	26	26		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	19	19		
Groupe et associés	27 976	27 976		
Autres dettes	1 385	1 385		
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>788</b>	<b>788</b>		
<b>Total</b>	<b>167 975</b>	<b>35 810</b>	<b>7 898</b>	<b>124 267</b>

Des emprunts contractés par la société font l'objet de covenants. Selon les termes de ces conventions de crédit, le non-respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité partielle ou anticipée destinés à rétablir le ratio à son niveau contractuel. Tous les covenants sont respectés.

**Note 13 - Charges à payer**

En milliers d'euros	
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	474
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	
Dettes fiscales et sociales	26
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	391
<b>Total</b>	<b>891</b>

**Note 14 - Produits constatés d'avance**

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Produits d'exploitation	788	
Produits financiers		
Produits exceptionnels		

Ces produits constatés d'avance sont principalement relatifs à la facturation des loyers du premier trimestre 2010.

## Notes sur le compte de résultat de la société

## Note 15 - Produits d'exploitation

## Produits des opérations de crédit-bail

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Loyers		42
Charges refacturées		113
		<hr/> 155
Reprises pour créances douteuses		7
Autres produits		80
<b>Total</b>		<hr/> <b>241</b>

## Produits des opérations de location simple

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Loyers	10 587	8 079
Charges refacturées	2 652	1 586
	<hr/> 13 239	<hr/> 9 665
Reprises pour créances douteuses	1	33
Autres produits	0	3
<b>Total</b>	<hr/> <b>13 240</b>	<hr/> <b>9 701</b>

## Transferts de charges et autres produits

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Transferts de charges d'exploitation	109	1 104
Reprises pour créances douteuses		22
Autres produits		14
<b>Total</b>	<hr/> <b>109</b>	<hr/> <b>1 141</b>

## Note 16 - Charges d'exploitation

## Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
<b>Autres frais administratifs</b>		
Impôts et taxes	633	619
Autres achats et charges externes	3 155	3 032
<b>Total</b>	<hr/> <b>3 788</b>	<hr/> <b>3 651</b>

## Dotations aux amortissements et dépréciations

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
<b>Dotation aux amortissements sur immobilisations</b>	<b>3 954</b>	<b>3 028</b>
Dotations aux amortissements immos incorporelles		
Dotations amortissements du siège	1	2
Dotations amortissements immobilisations de crédit-bail		39
Dotations amortissements immobilisations de location simple	3 613	2 911
Dotations amortissements des charges à répartir	340	77
<b>Dotation aux dépréciations sur immobilisations</b>	<b>6 848</b>	<b>942</b>
Dotations dépréciations immobilisations de location simple	6 848	942
<b>Dotations aux dépréciations sur actif circulant</b>	<b>39</b>	<b>185</b>
Dépréciation clients douteux	39	24
Dépréciation débiteurs divers		161
<b>Total</b>	<b>10 841</b>	<b>4 156</b>

## Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice

En milliers d'euros	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
Concessions, logiciels			
<b>Immobilisations corporelles</b>			
Terrains			
Constructions	3 613		
Installations techniques, matériel et outillage industriels			
Autres immobilisations corporelles	1		
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
	<b>3 614</b>		
<b>Total général</b>	<b>3 614</b>		

## Autres charges

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Créances irrécouvrables de location simple	9	
Jetons de présence	40	35
Charges diverses de gestion		3
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>38</b>

## Note 17 - Résultat d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Produits d'exploitation	13 349	11 083
Charges d'exploitation	14 691	7 845
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(1 341)</b>	<b>3 238</b>

## Note 18 - Quote-part de résultat sur opérations faites en commun

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée</b>	<b>1 857</b>	<b>5 031</b>
Résultat Holdimmo	1 805	5 040
Résultat PM Murs	49	(4)
Résultat Bercy Parkings	3	(5)

## Note 19 - Résultat financier

## Produits financiers

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Intérêts sur comptes courants	160	457
Intérêts sur compte courant Affine		
Dividendes	99	1 000
<b>Produits financiers de participations</b>	<b>259</b>	<b>1 457</b>
<b>Autres valeurs mobilière et créances de l'Actif immobilisé</b>		
Intérêts sur comptes bloqués	1	13
Produits sur instruments financiers	2	470
Divers	79	68
<b>Autres intérêts et produits assimilés</b>	<b>82</b>	<b>551</b>
<b>Reprises sur provisions</b>	<b>43</b>	
<b>Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement</b>	<b>5</b>	<b>53</b>
<b>Total</b>	<b>389</b>	<b>2 062</b>

## Charges financières

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Intérêts sur comptes courants Affine	451	695
Intérêts sur comptes créditeurs	2	47
Intérêts sur emprunts	3 824	7 364
Charges sur caps et swaps	2 585	203
Divers	26	
Dotations aux provisions	5 330	4 151
<b>Total</b>	<b>12 218</b>	<b>12 460</b>

## Note 20 - Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	Au 31.12.2009	Au 31.12.2008
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>1</b>	<b>215</b>
Sur opérations de gestion		2
Sur opérations en capital	1	213
Reprises pour dépréciations, provisions et transferts de charges		
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>70</b>	<b>104</b>
Sur opérations de gestion	4	23
Sur opérations en capital	66	81
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>(69)</b>	<b>111</b>

## Note 21 - Impôts sur les bénéfices

En milliers d'euros	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat net
Résultat courant	(11 313)	-	(11 313)
Exit tax		(99)	(99)
Résultat exceptionnel	(69)	-	(69)
<b>Total</b>	<b>(11 382)</b>	<b>(99)</b>	<b>(11 481)</b>

## Note 22 – Honoraires des commissaires aux comptes

	PRICE WATERHOUSE COOPER		CONSEIL AUDIT & SYNTHESE		CAILLAU DEDOUIT & ASSOCIES	
	Montant HT		Montant HT		Montant HT	
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2008
<b>Audit</b>						
Commissaires aux comptes, certifications, examen des comptes individuels et consolidés		22 106	86 000	88 500	86 000	85 000
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes						7 018
<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>22 106</b>	<b>86 000</b>	<b>88 500</b>	<b>86 000</b>	<b>92 018</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>						
Juridique, fiscal, social						
Autres						
<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>22 106</b>	<b>86 000</b>	<b>88 500</b>	<b>86 000</b>	<b>92 018</b>

L'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2008 ayant approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007 a nommé le Cabinet Cailliau Dedouit et Associés (titulaire) en remplacement de Price Waterhouse Coopers Audit et de Didier Cardon (suppléant) en remplacement d'Yves Nicolas, pour la durée du mandat de leurs prédécesseurs restant à courir soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

## Note 23 – Eléments relevant de plusieurs postes du bilan et du compte de résultat

Postes du bilan et du résultat (K€)	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou créances représentées par effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la société à un lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations	15 625		
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances	8 658		
Capital souscrit appelé, non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	(27 976)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	(38)		
Charges financières	(451)		
Produits financiers	160		

## Hors bilan

## Tableau des engagements

Tableau des engagements	31.12.2009	31.12.2008
<b><u>Engagements donnés : hypothèques et autres garanties conférées dans le cadre des emprunts suivants :</u></b>		
Emprunt HSH NORDBANK de 3 500 K€ (dossier Dijon-Chevigny)	3 006	3 187
Emprunt PALATINE de 952 K€ (acquisition des parts SCI PM MURS)	719	777
Emprunt BRED de 396 K€ (dossier Jean Jaurès)	286	317
Emprunt HSH NORDBANK de 58 000 K€ (opération Baudry Ponthieu)	57 100	57 100
Emprunt PALATINE -BRED de 10 000 K€ (portefeuille Holdimmo)	0	5 307
Emprunt HSH NORDBANK de 5 000 K€ (travaux Baudry et refinancement Holdimmo)	312	4 625
Emprunt BNP Paribas de 6 200 K€ (Acquisition de l'immeuble Rue Réaumur)	5 950	6 120
Emprunt HSH NORDBANK de 13 275 K€ (Prêt complémentaire sur l'opération Baudry Ponthieu)	13 175	13 275
Emprunt Crédit Agricole de 15 206 K€ (Acquisition de l'immeuble Rue Auber)	14 869	15 097
Emprunt Société Générale de 33 600 K€ (Acquisition de l'immeuble Rue Traversière)	32 987	33 407
Emprunt SaarLB de 5 300 K€ (Acquisition de l'immeuble Rue Enghien)	5 154	5 254
<b><u>Engagements reçus</u></b>		

## Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	2005	Au 31 03 2007 (15 mois)	2007 (9 mois)	2008	2009
<b>I. Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	2 000 000	15 011 640	15 011 640	15 011 640	15 210 000
Nombre des actions ordinaires existantes	2 000 000	2 898 000	2 898 000	2 898 000	2 898 000
Nombre des actions à dividende (sans droit de vote) existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer					
- Par conversion d'obligations					
- Par exercice de droits de souscription					
<b>II. Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	918 328	1 313 562	4 295 746	9 819 626	13 239 260
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	399 324	1 003 908	(787 600)	6 227 339	4 406 359
Impôt sur les bénéfices	141 685	1 742 411	290 794	0	98 790
Participation des salariés au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	332 699	(2 091 240)	(2 684 533)	(2 017 249)	(11 481 497)
Résultat distribué					
<b>III. Résultat par action</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,13	(0,26)	(0,37)	2,15	1,49
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,17	(0,74)	(0,93)	(0,70)	(3,96)
Dividende attribué à chaque action	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>VI. Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	6	6	4	0	0
Montant de la masse salariale de l'exercice	111 042	446 849	157 746	0	0
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales)	44 086	172 745	46 595	0	0

Responsable, Communication Financière & Relations Investisseurs  
Manager, Financial Communication & Investor Relations

Frank Lutz  
Tél./Tel.: + 33 (0)1 44 90 43 53  
E-mail: [frank.lutz@affine.fr](mailto:frank.lutz@affine.fr)