



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

PROFIL

Un métier : l'immobilier d'entreprise	3
Chiffres clés	4
Une stratégie de recentrage	6
Evolution du groupe	6
Faits marquants	7
Evènements post-clôture	8
Actionnariat	9

GOUVERNANCE

Organes de direction	13
Structure du groupe	14
Données sociales et environnementales	14
Mécénat	16

LE GROUPE

Les immeubles	17
L'activité de la période	19

SYNTHESE FINANCIERE

Résultats consolidés	22
Cash-flow consolidé	24
Bilan consolidé	25

LES SOCIETES

Affine	29
Banimmo	34
AffiParis	36
Autres	38

Compte de résultat consolidé	41
Bilan consolidé	42
Liste des immeubles	43
Glossaire	46

ANNEXES FINANCIERES

Comptes consolidés – présentation commerciale	49
Comptes consolidés – présentation bancaire	66
Comptes annuels	131

PROFILE

A business: commercial property
Key figures
Refocusing strategy
Changes in Group structure
Key events
Post-closure events
Shareholding

GOVERNANCE

Management
Group structure
Social and environmental information
Sponsorship

THE GROUP

Properties
Activity for the period

FINANCIAL SUMMARY

Consolidated income statement
Consolidated cash flow
Consolidated balance sheet

GROUP COMPANIES

Affine
Banimmo
AffiParis
Others

Consolidated income statement
Consolidated balance sheet
Rental properties list
Glossary

FINANCIAL APPENDIX

Consolidated statements – business presentation
Consolidated statements – banking presentation
Annual statements

PROFIL PROFILE

Un métier : l'immobilier d'entreprise A business : commercial property

Le groupe Affine est structuré autour de trois foncières.

Affine, société foncière dotée du statut de SIIC et cotée sur NYSE Euronext Paris, intervient comme investisseur (bureaux, entrepôts, commerces) dans toute la France ; c'est aussi un établissement de crédit au titre de son activité de crédit-bailleur. L'action Affine fait partie des indices SBF 250 (CAC Small 90), SIIC IEIF et EPRA. Au 31 décembre 2009, sa capitalisation boursière s'élève à 132 millions d'euros environ et son patrimoine propre est évalué à 630 millions d'euros droits inclus.

Banimmo, foncière belge cotée sur NYSE Euronext Bruxelles et Paris, est détenue par Affine (50 %) et le management de la société (28,8 %). Elle intervient plus particulièrement dans le repositionnement et le redéveloppement d'immeubles en Belgique, en France et au Luxembourg. Au 31 décembre 2009, sa capitalisation boursière est d'environ 172 millions d'euros et son patrimoine est estimé à 340 millions d'euros droits inclus, dont 240 millions d'euros en immeuble de placement.

AffiParis est une SIIC cotée sur NYSE Euronext Paris, spécialisée dans l'immobilier d'entreprise parisien. Au 31 décembre 2009, sa capitalisation boursière atteint 23 millions d'euros et la valeur de son patrimoine s'établit à 219 millions d'euros droits inclus.

Le groupe comprend également un certain nombre de filiales dont Concerto Développement, spécialisée dans l'ingénierie logistique.

The Affine group is structured around three property companies.

Affine, a property company with French REIT (SIIC) status, listed on NYSE Euronext Paris, operates as an investor (offices, warehouses, stores) throughout France. It is also a credit institution in respect of its lease-finance business. The Affine share is included in the SBF 250 (CAC Small 90), SIIC IEIF and EPRA indexes. At 31 December 2009, its market capitalisation represented approximately €132 million and its rental properties were estimated at €630 million including transfer taxes.

Banimmo, a Belgian property company listed on NYSE Euronext Brussels and Paris, is owned by Affine (50%) and the company's management (28.8%). It is mainly dedicated to renovating and repositioning buildings in Belgium, France and Luxembourg. At 31 December 2009, its market capitalisation was around €172 million and its assets were estimated at €340 million including transfer taxes, with rental properties representing €240 million.

AffiParis, a French REIT (SIIC) listed on NYSE Euronext Paris, is specialised in commercial property in Paris. At 31 December 2009, its market capitalisation was €23 million and the value of its assets came to €219 million including transfer taxes.

The group also has some subsidiaries, including Concerto Développement, specialised in logistics engineering.

Chiffres clés (en M€)

Key figures (in €m)

Comptes consolidés	2007 *	2008 *	2009	Consolidated financial statements
Chiffre d'affaires HT ⁽¹⁾	128	126	129	Revenues ex VAT ⁽¹⁾
Investissements	164	194	119	Investments
dont :				of which:
Croissance externe	34	-	-	External growth
Immeuble de placement ⁽²⁾	89	182	119	Investment properties ⁽²⁾
Location-financement	9	-	-	Lease finance
Titres de participation ⁽³⁾	33	12	-	Equity investments ⁽³⁾
Total bilan	1 359	1 393	1 282	Total balance sheet
dont :				of which:
Immeubles de placement ⁽⁴⁾	967	1 106	951	Investment properties ⁽⁴⁾
Location-financement	109	88	87	Lease finance
Participations	86	62	22	Equity investments
Fonds propres (avant affectation) ⁽⁵⁾	566	475	431	Shareholders' equity (before allocation) ⁽⁵⁾
Dette financière nette	563	754	693	Net financial debt
LTV (%)	45,3	56,6%	58,1%	LTV (%)
Coût moyen de la dette	5,0%	5,3%	3,8%	Average cost of debt
Résultat courant	13,3	8,8	16,7	Current profit
Résultat net comptable	91,6	(37,3)	(2,7)	Net profit (loss) after tax
Juste valeur du patrimoine locatif				Fair value of rental properties
Droits inclus ⁽⁶⁾	996	1 141	1 089	Including transfer taxes ⁽⁶⁾
Hors droits	947	1 086	1 038	Excluding transfer taxes
Actif net réévalué ⁽⁷⁾				Net asset value ⁽⁷⁾
Droits inclus ⁽⁷⁾	409	338	292	Including transfer taxes ⁽⁷⁾
par action ⁽⁷⁾	50,4	41,7	35,9	per share ⁽⁷⁾
Hors droits	360	281	241	Excluding transfer taxes
par action ⁽⁷⁾	44,4	34,6	29,7	per share ⁽⁷⁾

* Après retraitement de BFI en « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession ». / After restatement of BFI in "After-tax profit from businesses that have been discontinued or are being sold".

Comptes individuels	2007	2008	2009	Company statements
Nombre d'actions	8 108 595	8 113 566	8 113 566	Number of shares
Fonds propres (avant allocation)	283,1	283,4	287,6	Shareholders' equity (before allocation)
Résultat net	16,8	12,6	10,9	Net profit
Dividende	13,4	8,1	9,7	Dividend
Dividende par action	1,65 €	1,00 €	1,20 €	Dividend per share

(1) Y compris marge sur opérations de développement. / Including margin on development operations.

(2) Au coût historique, en pleine propriété ou financés en crédit-bail. / At historic cost, in full ownership or lease financed.

(3) Au coût historique. / At historic cost.

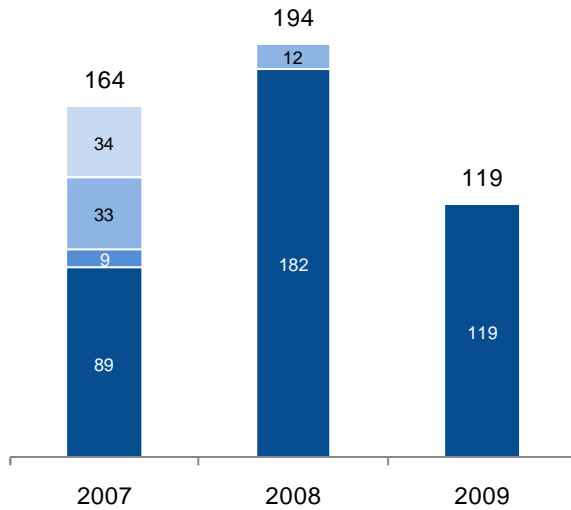
(4) Y compris encours et créances rattachées et immeubles destinés à être cédés. / Including assets under construction and related receivables and buildings to be sold.

(5) Y compris ORA et TSDI. / Including ORA and TSDI.

(6) Le taux des droits utilisé pour les immeubles est de 6,2% en France et 2,5% en Belgique. / Transfer tax rates for buildings are 6.2% for France and 2.5% for Belgium.

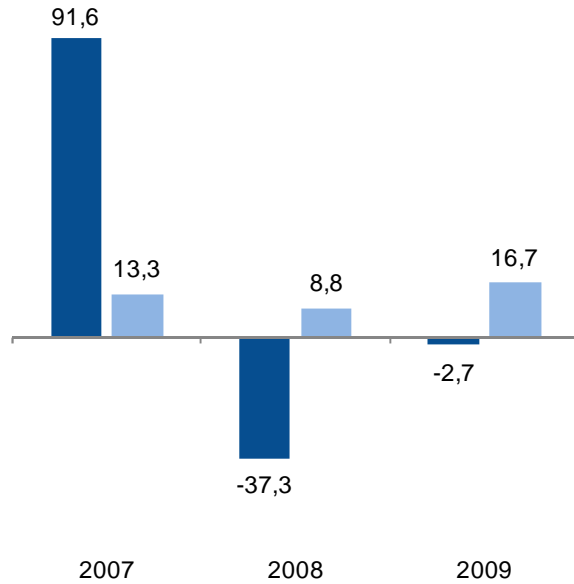
(7) Après neutralisation des Obligations Remboursables en Actions (ORA) et des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI). / After neutralisation of mandatory convertible bonds (ORA) and perpetual subordinated loan notes (TSDI).

Investissements (M€)
Investments (€m)



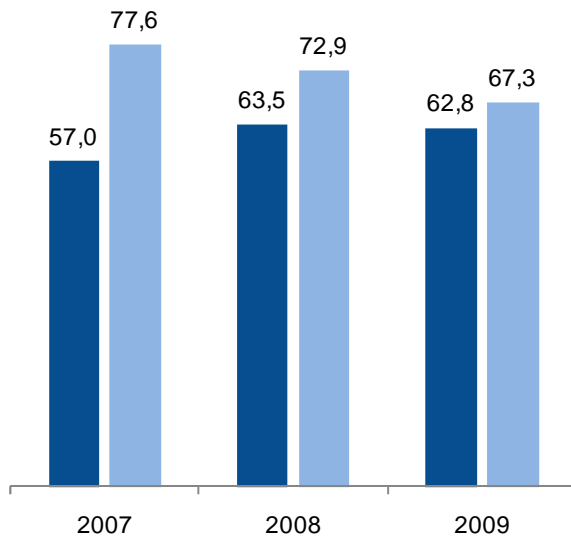
- Immeubles de placement / Rental properties
- Location-financement / Lease-finance
- Titre de participation / Equity investments
- Croissance externe / External growth

Résultats (M€)
Profits (€m)



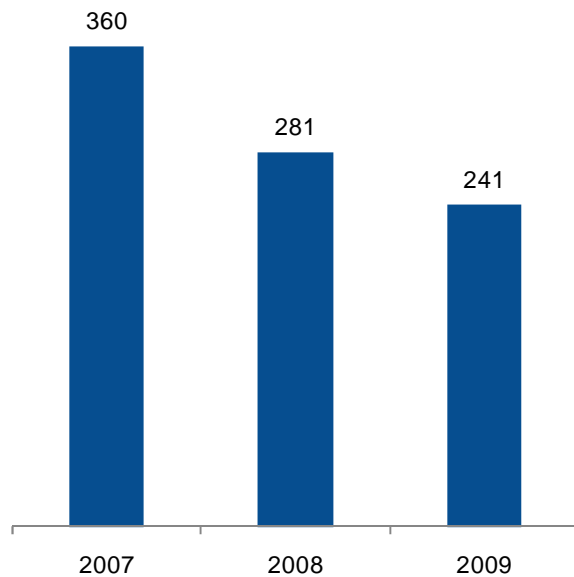
- Résultat net consolidé / Consolidated net profit
- Résultat courant / Current profit

Marge opérationnelle (M€)
Operating margin (€m)



- Immeubles de placement / Rental properties
- Total

Actif net réévalué (M€)
Net asset value (€m)



- ANR hors droits en neutralisant les ORAs et les TSDI / NAV excluding transfer taxes and neutralising ORAs and TSDI

Une stratégie de recentrage

Refocusing strategy

Depuis 2008, le groupe Affine poursuit sa stratégie de recentrage sur son activité de foncière, visant notamment à l'amélioration de la rentabilité des immeubles, au développement des relations avec les locataires et à une meilleure maîtrise de ses coûts.

La réalisation de plusieurs investissements importants dans le commerce (VEFA à Arcachon, acquisition du Marché Saint Germain à Paris et du centre Les 7 collines à Nîmes), associée à la politique de cession dynamique du second semestre, a permis au groupe de rééquilibrer son portefeuille. Le patrimoine, toujours dominé par les bureaux (55 %), voit ainsi la part du commerce passer d'un peu moins de 14 % à environ 19 %.

En 2009, 163 M€ d'immeubles ont été cédés (dont 117 M€ par Banimmio en Belgique) pour 131 M€ d'investissements ou développements. Les cessions d'actifs en France ont été réalisées à un prix moyen en ligne avec les expertises antérieures.

Le groupe continue la cession des immeubles matures ou de taille insuffisante et se prépare à la reprise des acquisitions pour 2010.

La valeur moyenne des immeubles du groupe Affine (hors Banimmio) passe de 7,3 M€ à 8,4 M€.

Since 2008, the Affine group has continued its strategy of refocusing on its property activity, aiming specifically at improving returns from buildings, strengthening its relationship with tenants and controlling costs.

Several major investments in retail (acquisition in anticipation of completion in Arcachon, purchase of Marché Saint Germain in Paris and Les 7 collines in Nîmes), plus a dynamic disposal policy during the second half, have enabled the group to rebalance its portfolio. The property portfolio, still dominated by offices (55%), saw the share of retail increase from just under 14% to around 19%.

In 2009, €163m of building sales were completed (of which €117m by Banimmio in Belgium) compared to €131m investments or developments. Disposals of assets in France were carried out at an average price in line with previous appraisals. The group continues to sell buildings that have reached maturity or are too small and is preparing to resume acquisitions in 2010.

The average value of the Affine group's (except Banimmio) properties increased from €7.3m to €8.4m.

Evolution du groupe

Changes in Group structure

Les sociétés Promaffine et Concerto Iberica ont cessé leurs activités au début du second semestre. Leurs opérations en cours sont externalisées dans le cadre de contrats de délégation.

La cession de la filiale BFI a été signée le 30 décembre 2009 et a pris effet le 12 février 2010.

Fin novembre, Affine a vendu la participation de 2,4 % qu'elle détenait dans Altaréa, société foncière immobilière cotée sur NYSE Euronext Paris.

Quatre sociétés ont fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine (TUP), une d'une liquidation et deux ont été fusionnées. Les six sociétés sont radiées.

Promaffine and Concerto Iberica ceased business at the start of the second half. Ongoing operations were outsourced through delegated contracting agreements.

The sale of the subsidiary BFI was signed on 30 December 2009 and executed in February 2010.

At the end of November, Affine sold its 2.4% stake in Altarea, a property company listed on NYSE Euronext Paris.

Six companies were removed from the Group: four by total transfer of assets and liabilities to their mother companies, one was liquidated and two were merged.

Faits marquants

Key events

Janvier

Livraison d'une plateforme logistique de 10 500 m² à Vilvorde dans la périphérie de Bruxelles.

Livraison de 32 000 m² de surface de stockage dans l'ensemble logistique du site de Molina à St Etienne (42).

Cession d'un entrepôt de 3 050 m² à Saint Quentin Fallavier (38).

Mars

Acquisition en VEFA de 2 790 m² de commerces dans le centre d'Arcachon (33).

Cession d'une plateforme logistique de 20 000 m² à Azuqueca de Henares dans la région de Madrid.

Mai

Cession d'un immeuble de bureaux de 4 160 m² à Marseille (13).

Juin

Cession d'un immeuble de bureaux de 1 066 m² à Marseille (13).

Juillet

Cessation des activités de Promaffine et de Concerto Iberica.

Cession d'un immeuble de bureaux de 2 600 m² à Toulouse (31).

Cession d'un immeuble de bureaux de 29 375 m² à Anvers.

Septembre

Cession de commerces totalisant 1 127 m² à Paris Bercy (75).

Cession d'un entrepôt de 1 590 m² à Bondy (93).

Fin du pacte d'actionnaire entre Penthièvre et Holdaffine.

January

Delivery of a 10,500 sqm logistics platform in Vilvorde in the outskirts of Brussels.

Delivery of 32,000 sqm of storage space in a logistics unit on the Molina site in St Etienne (42).

Sale of a 3,050 sqm warehouse in Saint Quentin Fallavier (38).

March

Acquisition in anticipation of completion of a 2,790 sqm shopping complex in the centre of Arcachon (33).

Sale of a 20,000 sqm logistics platform in Azuqueca de Henares near Madrid.

May

Sale of a 4,160 sqm office building in Marseilles (13).

June

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

July

Cessation of Promaffine and Concerto Iberica businesses.

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

Sale of a 29,375 sqm office building in Anvers.

September

Sale of 1,127 sqm of shopping premises in Paris Bercy (75).

Sale of a 1,590 sqm warehouse in Bondy (93).

End of the shareholder agreement between Penthièvre and Holdaffine.

Octobre

Cession d'un immeuble de bureaux de 29 600 m² à Bruxelles.

Novembre

Acquisition d'une galerie commerciale de 3 924 m² dans le centre de Paris (75).

Cession de la participation de 2,4 % dans Altarea.

Décembre

Acquisition d'un centre commercial de 17 750 m² à Nîmes (30).

Cession d'une galerie commerciale de 12 029 m² à Eeklo au nord ouest de Bruxelles.

Cession d'un immeuble de bureaux de 4 077 m² à Bruxelles.

Cession d'un plateau de bureaux de 470 m² à Sèvres (92).

Cession d'un immeuble de bureaux de 2 069 m² à Nantes (44).

Cession d'un immeuble de bureaux de 860 m² à Avignon (84).

Cession d'un ensemble immobilier de bureaux de 7 835 m² à Sophia Antipolis (06).

Cession d'un immeuble de bureaux de 3 225 m² à Bailly (78).

Cession d'un plateau de bureaux de 377 m² à Paris (75).

Signature de la cession de la filiale de centre d'affaires BFI pour une date effective en février.

October

Sale of a 29,600 sqm office building in Brussels.

November

Acquisition of a 3,924 sqm shopping complex in the center of Paris (75).

Disposal of a 2.4% stake in Altarea.

December

Acquisition of a 17,750 sqm shopping complex in Nîmes (30).

Sale of a 12,029 sqm shopping complex in Eeklo in the north west of Brussels.

Sale of a 4,077 sqm office building in Brussels.

Sale of a 470 sqm office floor in Sèvres (92).

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

Sale of an 860 sqm office building in Avignon (84).

Sale of a 7,835 sqm office complex in Sophia Antipolis (06).

Sale of a 3,225 sqm office building in Bailly (78).

Sale of a 377 sqm office floor in Paris (75).

Signature of the disposal of the Business Centre activity BFI, for an execution date in February.

Evènements post-clôture Post closure events

Janvier

Nouveau contrat de liquidité signé avec la Société Générale.

Fevrier

Execution de la cession de BFI.

January

New liquidity contract signed with Société Générale.

February

Execution of the disposal of BFI.

Actionnariat Shareholding

Actionnariat au 31 décembre 2009

Au 31 décembre 2009, le capital social s'élève à 47 800 000 € divisé en 8 113 566 actions.

Au titre de son statut SIIC, Affine bénéficie d'un régime d'exonération fiscale spécifique, subordonné notamment au respect de conditions tenant à la répartition de capital.

A compter du 1er janvier 2010, le capital ou les droits de vote ne peuvent être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60 % ou plus par un actionnaire, ou plusieurs actionnaires agissant de concert au sens de l'article 233-10 du code de commerce.

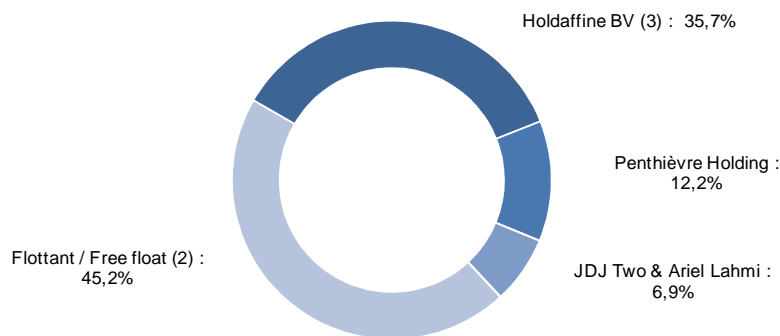
Shareholding at 31 December 2009

At 31 December 2009, the share capital totalled €47,800,000 divided into 8,113,566 shares.

With French REIT status (SIIC), Affine benefits from a specific tax exemption regime, subject to observing conditions relating in particular to ownership of its capital.

From 1 January 2010, 60% or more of the capital and voting rights may not be held, directly or indirectly, by one shareholder, or several shareholders acting in concert in the sense of Article 233-10 of the French Commercial Code.

Répartition du capital / Breakdown of ownership



(1) Répartition des droits de vote / Breakdown of voting rights:

- Holdaffine : 53,7 %
- Mainz Holdings : 9,2 %
- JDJ Two et Ariel Lahmi : 6,0 %
- Flottant / Free float : 31,1 %

(2) dont AXA Investment Managers 4,4 % du capital (5,9 % des droits de vote) / Of which AXA Investment Managers has 4.4% of the capital (5.9% of the voting rights).

(3) Holdaffine est une société holding non cotée dont la seule activité est la détention du contrôle d'Affine. Elle ne détient pas de participation dans d'autres sociétés et n'a aucune dette. Son actionnariat au 31 décembre 2009 se répartit comme suit :

- 85,8 % : dirigeants d'Affine : Maryse Aulagnon (à travers MAB Finances) et Alain Chaussard,
- 10,6 % : K3 Europe – fonds privé américain,
- 3,6 % : divers.

Holdaffine is an unlisted holding company whose sole activity is holding a controlling interest in Affine. It does not have investments in other companies or any debt. At 31 December 2009, its ownership was as follows:

- 85.8%: executives of Affine : Maryse Aulagnon (through MAB Finances) and Alain Chaussard,
- 10.6%: K3 Europe – American private equity fund,
- 3.6%: other.

En conséquence le pacte d'actionnaires, conclu le 26 juin 2008 entre les sociétés Holdaffine et Penthièvre Holding, a été résilié le 21 septembre 2009.

Consequently, the shareholder agreement, entered into on 26 June 2008 between the companies Holdaffine and Penthièvre Holding, was terminated on 21 September 2009.

Penthièvre Holding détenait alors 991 573 actions Affine représentant 12,2 % du capital et 8,6 % des droits de vote. Cette participation a été cédée le 2 décembre 2009 en intégralité à sa maison mère, Mainz Holdings.

At that date, Penthièvre Holding held 991,573 Affine shares representing 12.2% of the capital and 8.6% of the voting rights. On 2 December 2009, this entire stake was sold to its parent company, Mainz Holding.

Holdaffine détient 2 893 857 actions Affine représentant 35,7 % du capital et 53,7 % des droits

Holdaffine holds 2,893,857 Affine shares representing 35.7% of the company's capital and

de vote.

A la suite de la résiliation du pacte d'actionnaires, le concert des deux sociétés, Holdaffine et Penthièvre Holding, ont déclaré avoir franchi de concert en baisse le seuil de 50 % des droits de vote, 1/3, 25 %, 20 %, 10 % et 5 % du capital et des droits de vote d'Affine.

Affine en bourse

Le titre Affine, coté sur NYSE Euronext Paris, fait partie des indices SBF 250 (CAC Small90), SIIC Euronext-IEIF et EPRA.

Un contrat de liquidité signé avec Fortis a assuré la cotation du titre en continu. Le compte de liquidité, après prise en compte des achats et ventes de l'année, comprenait 408 179 actions au 31 décembre 2009.

A la suite de la résiliation du contrat de liquidité avec Fortis le 20 janvier 2010, un nouveau contrat a été signé avec la Société Générale. A cet effet, la Société Générale disposait au 21 janvier de 150 000 € et de 399 450 titres Affine.

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale du 4 juin 2008 et renouvelée lors de l'Assemblée générale du 29 avril 2009, la société a acquis au cours de l'année 763 434 actions, dont 520 710 à travers le contrat de liquidité.

Le total des actions détenues par la société et figurant à l'actif de son bilan s'élève à 679 043 dont 408 179 actions liées à l'animation du marché, 30 810 pour l'attribution gratuite d'actions et 240 054 pour conservation et remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe (soit 3,0 % du capital sur la limite de 5 % autorisé).

Au 31 décembre 2009, la valeur des actions propres inscrites au bilan est de 9,7 M€ ; la reprise de cette valeur a impacté positivement les comptes de la société à hauteur de 2,9 M€.

Le nombre moyen de transactions journalières a été de 9 274 au cours de l'année, contre 7 207 pour 2008 ; la liquidité du titre s'est ainsi accrue de 28,7 %. Le taux de rotation du capital atteint ainsi 29,1 %, ou encore 64,6 % sur la base du flottant.

Frappé en début d'année comme les titres des autres foncières par les conséquences de la crise financière, l'action Affine a atteint son plus bas le 9 mars 2009 à 7,30 € avant de revenir sur les niveaux moyens enregistrés en novembre 2008. Au 31 décembre 2009, il s'établissait à 16,25 €, en hausse de 25 % par rapport au début de l'exercice. La capitalisation boursière s'élevait à la même date à 131,8 M€.

53.7% of the voting rights.

Following the termination of the shareholder agreement, the concert of the two companies, Holdaffine and Penthièvre, declared that they had crossed below the thresholds of 50% of the voting rights, and 1/3, 25%, 20%, 10% and 5% of the capital and voting rights of Affine.

Affine on the stock market

Affine's shares are listed on NYSE Euronext Paris, and are included in the SBF 250 (CAC Small90), SIIC Euronext-IEIF and EPRA indexes.

A liquidity contract signed with Fortis provided for continuous stock quotation. After taking account of the purchases and sales over the year, the liquidity account comprised 408,179 shares at 31 December 2009.

Following the termination of the liquidity contract with Fortis on 20 January 2010, a new contract was signed with Société Générale. To this end, on 21 January Société Générale held €150,000 and 399,450 Affine shares.

Under the authorisation granted by the Annual General Meeting of 4 June 2008, and renewed by the Annual General Meeting of 29 April 2009, the company purchased 763,434 shares during the year, of which 520,710 were through the liquidity contract.

The total number of shares held as treasury which appears under assets in the balance sheet amounts to 679,043, 408,179 of which are intended for market making, 30,810 for the allocation of bonus shares and 240,054 for retention and remittance in exchange or in payment in connection with potential external growth transactions (i.e. 3.0% within the authorized limit of 5% of the share capital).

At 31 December 2009, the value of the treasury shares recorded on the balance sheet was €9.7m; the upturn in this value had a positive impact of €2.9m in the company's financial statement.

The average number of daily transactions was 9,274 during the year versus 7,207 for 2008; the share's liquidity was therefore 28.7% higher than in 2008. The capital turnover rate was 29.1% or 64.6% based on the free float.

In early 2009, like the shares of other property companies, the Affine share was hit by the consequences of the financial crisis and the share price reached a low on 9 March 2009 at €7.30 before returning to average levels recorded in November 2008. At 31 December 2009 it was trading at €16.25, up 25% since the start of the year. The market capitalisation amounted to €131.8m on the same date.

Depuis le début de l'année 2010, le cours s'est stabilisé pour s'établir à 16,38 € le 5 mars.

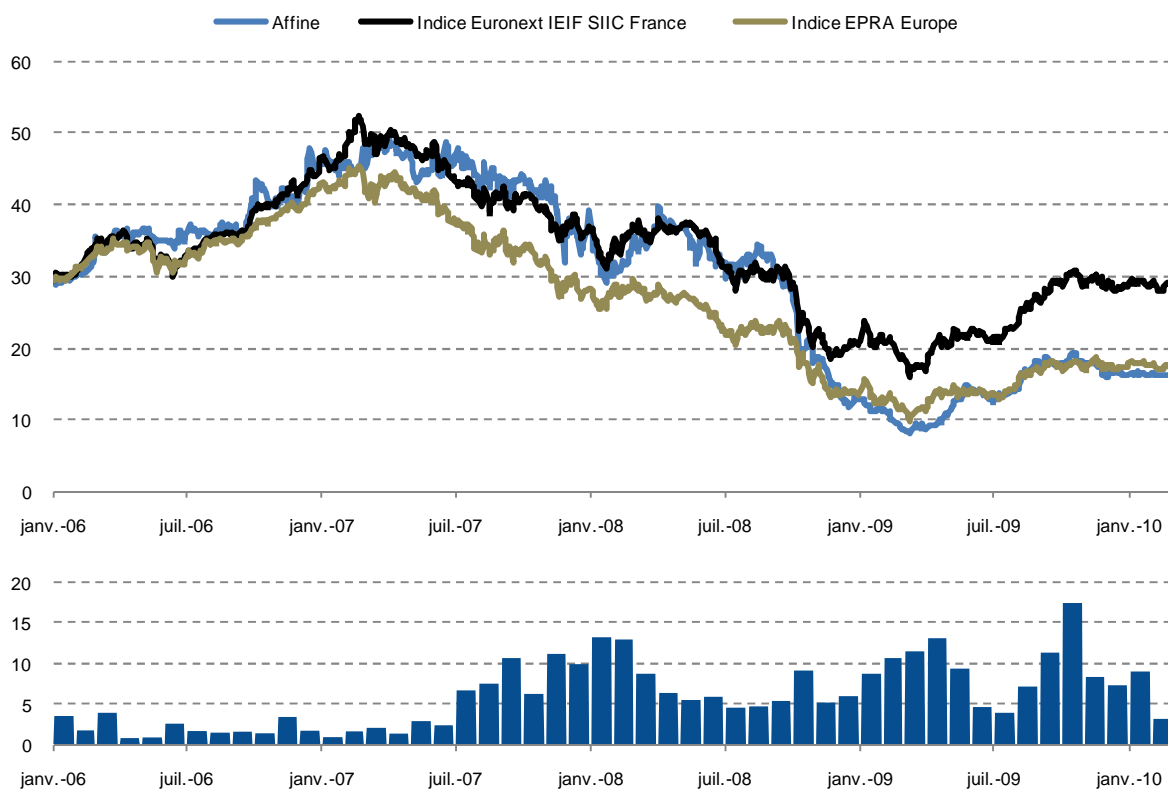
Year-to-date 2010, the share price has stabilised and was €16.38 at the close on March 5.

Caractéristiques boursières au 31 décembre 2009 Stock market information at 31 December 2009

Marché / Market	NYSE Euronext Paris
Code ISIN / ISIN code	FR0000036105
Bloomberg	IML FP
Reuters	BTPP.PA
Nombre de titres / Shares outstanding	8 113 566
Flottant / Free float	45,2 %
Cours de clôture / Closing price	16,25 €
+ Haut & + Bas / High & Low	19,42 € / 7,3 €
Capitalisation / Market capitalisation	131,8 M€
Rendement du titre / Total shareholder return ⁽¹⁾	31,6 %

(1) (Dividende versé au cours de l'exercice [solde du dividende 2008 + acompte sur dividende 2009] + variation du cours) / Cours au 1er janvier 2009.
(Dividend paid during the year [balance of 2008 dividend + 2009 interim dividend] + change in the share price) / Price at 1 January 2009.

Cours de l'action (en €) et volume de transaction moyen (en milliers de titre) Share price (in €) and average transaction volume (in thousands of shares)



Dividende

La bonne situation financière du groupe Affine lui permet de distribuer pour l'exercice 2009 un dividende assurant un rendement élevé du titre. Il sera proposé à l'Assemblée générale du 23 avril 2010 le versement d'un dividende de 1,2 € par action (soit un total de 9,7 M€) au titre de l'exercice 2009, dont l'acompte de 0,30 € payé en novembre 2009. Ce dividende porte le rendement du titre Affine à 7,4 % par rapport au cours du 31 décembre 2009.

Dividends

The Affine Group's strong financial position allows it to make a dividend distribution for fiscal year 2009 that provides a high rate of return on its share. The Annual General Meeting of 23 April 2010 will be asked to approve payment of a dividend of €1.2 per share (i.e. a total of €9.7m) for fiscal year 2009, an interim dividend of €0.30 having been paid in November 2009. This dividend takes the return on Affine shares to 7.4% based on the share price at 31 December 2009.

Agenda de l'actionnaire

- 23 avril 2010 : Assemblée Générale
- 14 mai 2010 : Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre
- 17 mai 2010 : Paiement du solde du dividende (0,90 €)
- 10 septembre 2010 : Résultats 1^{er} semestre 2010

Shareholders' diary

- 23 April 2010: Annual General Meeting
- 14 May 2010: 1st quarter revenues
- 17 May 2010: Payment of balance of dividend (€0.90)
- 10 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

Administrateurs / Directors

Maryse Aulagnon	Président Chairman
Alain Chaussard	Représentant permanent de MAB-Finances, Vice-Président Permanent representative of MAB-Finances, Vice-Chairman
Arnaud de Bresson	Délégué général de Paris-Europlace Managing Director of Paris-Europlace
Jean-Louis Charon	Représentant permanent de Holdaffine Permanent representative of Holdaffine
Bertrand de Feydeau	Directeur général des Affaires Economiques de l'Archevêché de Paris General Manager of Economic Affairs of the Paris Archdiocese
Michel Garbolino	Trustee Fondation Stern & Président de CMIL – Luxembourg Trustee of the Stern Foundation and Chairman of CMIL – Luxembourg
Ariel Lahmi	Président de Concerto Développement Chairman of Concerto Développement
Burkhard Leffers	Membre du Conseil d'Administration de la Chambre Franco-Allemande de Commerce et d'Industrie Member of the Board of Directors of the Franco-German Chamber of Commerce and Industry
Philippe Tannenbaum	Senior Advisor Institut de l'Épargne Immobilière et Financière
François Tantot	Ancien Directeur général d'Aareal Bank France Former Chief Executive Officer of Aareal Bank France
Andrew Walker	Représentant permanent de Forum Partners Permanent representative of Forum Partners
Catherine Wallerand ⁽¹⁾	Représentant permanent de ATIT Permanent representative of ATIT

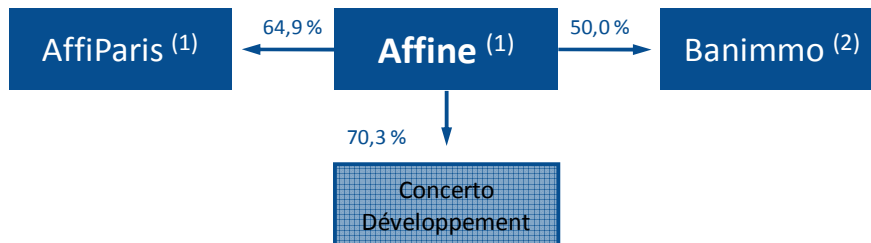
(1) remplacée le 5 mars 2010 par Stéphane Bureau, Directeur général de la gestion d'actif chez Cushman & Wakefield
replaced on 5 March 2010 by Stéphane Bureau, a Managing director of asset management at Cushman & Wakefield

Direction générale / Management

Maryse Aulagnon	Directeur Général Chief Executive Officer
Alain Chaussard	Directeur Général Délégué Co-Chief Executive Officer

Structure du groupe

Group structure



(1) Société cotée sur Euronext Paris. / Company listed on Euronext Paris.

(2) Société cotée sur Euronext Bruxelles et Paris. / Company listed on Euronext Brussels and Paris.

Données sociales et environnementales

Social and environmental information

Ressources humaines

Au 31 décembre 2009, l'effectif total du groupe était de 84 personnes réparties comme suit :

- 35 employés et 49 cadres
- 36 hommes et 48 femmes
- 60 en France (dont 5 chez Banimmo), 24 en Belgique (Banimmo).

La société BFI rassemblait 45 personnes lors de sa cession.

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

L'accord d'intéressement signé le 25 juin 2004 permet de faire bénéficier le personnel des résultats de la société. Une somme de 278 790 € (brute) a ainsi été versée en 2009 au titre de l'intéressement aux résultats de l'exercice 2008.

La formation a porté sur deux axes : technique et linguistique. Le budget formation d'Affine représente 1,0 % de la masse salariale (supérieur au minimum légal de 0,9 %) et 24 collaborateurs en ont bénéficié en 2009.

Affine a versé en 2009 à l'Association du fonds d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés (Agefiph) une somme de 26 460 € pour 2009.

Human resources

At 31 December 2009, the Group had 84 employees, broken down as follows:

- 35 employees and 49 managers,
- 36 men and 48 women,
- 60 in France (of whom 5 at Banimmo), 24 in Belgium (Banimmo).

BFI had 45 employees when it was sold.

In December 2001, Affine signed an agreement on the reduction of working hours and the introduction of flexible working time with an annual workload of 1,600 hours. The "Solidarity Day" instituted by the Law of 30 June 2004 was allocated to the number of legal leisure days.

The profit sharing agreement signed on 25 June 2004, gives employees a share in their company's profits. Accordingly, an amount of €278,790 (gross) was paid out in 2009 as a share in 2008 profits.

Staff training focuses on two main areas: technical and linguistic. Affine's training budget represented 1.0% of the payroll (above the legal minimum of 0.9%) and 24 employees received training in 2009.

In 2009, Affine contributed €26,460 to the *Association du fonds d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés* (AGEFIPH), which supports the integration of disabled people into the

Au 31 décembre 2009, les salariés du groupe Affine ne détiennent aucune participation dans le capital de leur société au titre d'un fonds commun de placement ou d'un plan d'épargne d'entreprise (article L.225-102 du Code de commerce).

Environnement

Le Groupe Affine a initié une réflexion Développement Durable en considérant l'impact de son activité de foncière sur l'environnement. Le premier volet de cette démarche s'oriente vers la sensibilisation des locataires aux problématiques environnementales. Le Groupe Affine est convaincu que la réduction de l'empreinte écologique passe d'abord par une réflexion menée en commun avec les locataires sur l'utilisation des locaux et la mise en place de systèmes plus économes en ressources environnementales, la mesure de l'impact sur l'énergie, l'eau, les déchets et le carbone, et l'évaluation d'investissements de remise aux normes des immeubles du patrimoine les plus énergivores.

Au-delà de cette campagne de sensibilisation, le Groupe Affine estime que la réflexion du secteur immobilier concernant la prise en compte de problématiques de Développement Durable dans ses métiers reste encore à harmoniser et préciser. Il s'implique également dans le partage de ses expériences et conclusions concernant son patrimoine, au sein de la Commission Valorisation Verte du Grenelle de l'Environnement. Le Groupe Affine estime que les normes de mesure et les objectifs discutés et établis par les différents professionnels de l'immobilier seront les plus pertinentes pour proposer au législateur de nouvelles voies réglementaires, et diffuser des pratiques de marché communes.

Cette démarche s'inscrit dans un objectif de responsabilité sociétale du groupe, et de préservation de la valeur de son patrimoine. Cette réflexion environnementale a amené Affine à repenser sa stratégie de patrimoine, afin de faire de la performance environnementale un guide dans sa politique d'investissement et d'arbitrage. Affine vise, en effet, à acquérir de façon privilégiée des bâtiments qui, d'ores et déjà, se conforment aux critères les plus avancés de performance environnementale, ou qui pourraient s'y conformer en impliquant des investissements limités. Similairement, le groupe arbitre les actifs qui feraient apparaître un risque de perte de valeur selon cette approche environnementale.

workplace.

At December 31 2009, employees of the Affine Group have no holdings in the company's share capital through a mutual fund or company savings plan (Article L.225-102 of the French Code of Commerce).

Environment

The Affine group has initiated a sustainable development review by considering the impact of its property business on the environment. The first part of this process is to raise tenants' awareness of environmental issues. The Affine group believes that reducing the ecological footprint starts with reflection conducted jointly with tenants on the use of the premises and the establishment of systems that are more efficient in the use of environmental resources, measuring the impact on energy, water, waste and carbon, and the valuation of investments to upgrade the portfolio's most inefficient buildings in terms of energy consumption.

Beyond this awareness campaign, the Affine group considers that reflection of the real estate sector on the inclusion of sustainable development issues in its business needs further harmonisation and clarification. It is also involved in sharing its experiences and conclusions on its properties within the Green Valuation Commission of the *Grenelle de l'Environnement*, a multi-party environmental initiative in France. The Affine group estimates that the measurement standards and objectives discussed and established by the various real estate professionals will be the most appropriate for proposals to Parliament regarding new regulatory procedures, and for disseminating shared market practices.

This approach comes under the group's objective of social responsibility and the preservation of the value of its properties. This environmental review has led Affine to rethink its property strategy in order to make environmental performance a guide in its investment and disposal policy. Affine is aiming to prioritise the acquisition of buildings which already comply with the most advanced environmental performance criteria, or which could comply with them with limited investment. Similarly, the group disposes of assets that reveal a risk of loss of value in this environmental approach.

Affine accompagne la Fondation Palladio

Issue d'une initiative originale dans le secteur de l'immobilier, la Fondation Palladio se consacre à la formation, à la recherche et au rayonnement de l'industrie immobilière sous l'égide de la Fondation de France.

Autour de ses membres fondateurs et de ses mécènes, parmi lesquels figure Affine, et dans le cadre de la réglementation fiscale sur le mécénat, la Fondation Palladio souhaite réunir les entreprises, les organisations professionnelles, les collectivités, les pouvoirs publics et les personnalités de tous horizons qui veulent donner aux jeunes générations les moyens et les outils pour inventer et pour agir dans ce domaine.

Affine aide le logement social

Le Conseil d'Administration d'Affine a approuvé en 2006 un programme triennal de soutien à l'association Habitat et humanisme à hauteur de 100 000 €. Celle-ci met à la disposition des populations pauvres ou marginalisées, des logements qu'elle achète, rénove ou construit. S'appuyant sur 115 M€ de fonds propres et de prêts de l'Etat, Habitat et Humanisme dispose de plus de 1 600 logements et gère 2 900 logements confiés par des propriétaires privés.

Affine soutient Pro Musicis

Depuis 2001 Affine soutient cette association fondée par Eugène Merlet qui a pour mission d'aider dans leur carrière des jeunes musiciens, en leur organisant des concerts publics, et d'offrir des « concerts de partage », à ceux qui vivent dans l'isolement, la souffrance ou la pauvreté (personnes âgées, handicapés, personnes en centre de réhabilitation, sans-abri, détenus, etc).

Affine contribue à l'Agence du Don en Nature

L'Agence du Don en Nature a pour objectif d'aider 1 million de démunis d'ici à la fin 2011 au travers de partenariats financier et de compétence avec des entreprises. Affine a soutenu cette initiative en 2009.

Affine supports the Palladio Foundation

From an original initiative in real estate, the Palladio Foundation is dedicated to training, research and the promotion of the real estate industry under the aegis of the Fondation de France.

Based around its founding members and charitable sponsors (among them Affine), and taking advantage of favorable tax regulations on sponsorship, the Palladio Foundation wants to rally businesses, professional organizations, communities, local authorities and public figures from all backgrounds who want to give young people the means and tools to invent and to act in this field.

Affine supports social housing

In 2006, the Board of Directors of Affine approved a 3-year programme totalling €100,000 to support "Habitat et Humanisme". This charitable association provides housing, which it buys, renovates or builds, for poor or marginalized people. Relying on €115m of equity and loans from the state, "Habitat et Humanisme" owns more than 1,600 flats and manages 2,900 flats belonging to private owners.

Affine sponsors Pro Musicis

Affine has been supporting this association, established by Eugène Merlet, since 2001. Pro Musicis is dedicated to enhancing the careers of young musicians by organising public concerts for them, and offering "community service concerts" performed for those who live in isolation, suffering or poverty (the elderly, disabled, people living in rehabilitation centres, the homeless, prisoners, etc).

Affine helps the Agence du Don en Nature

The Agence du Don en Nature aims to help 1 million poor people by the end of 2011 through financial partnerships and competence with companies. Affine supported this initiative in 2009.

LE GROUPE THE GROUP

Les immeubles Properties

Stratégie

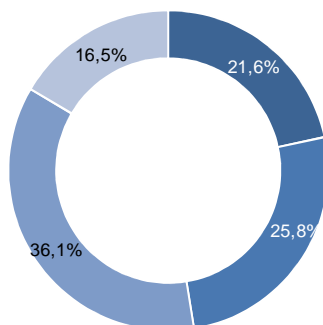
Créé en 1990, le groupe Affine est présent sur l'ensemble des secteurs de l'immobilier d'entreprise : bureaux, logistique, commerce.

Issu d'une croissance à la fois interne et externe, le groupe a toujours cherché la qualité des services offerts et du patrimoine mis à la disposition de sa clientèle tout en assurant à ses actionnaires la sécurité d'un portefeuille diversifié.

Cela se traduit notamment par une plus grande proximité avec ses locataires permettant de mieux identifier leurs besoins et projets, d'améliorer leur bien-être et de mieux maîtriser les coûts.

L'amélioration du patrimoine et la mutualisation des risques, passent par la rationalisation et le rééquilibrage de son portefeuille. Le groupe arbitre ainsi ses actifs matures ou de taille trop modeste afin de réinvestir dans de nouveaux projets ou immeubles compris entre 10 et 40 M€. La classe d'actif sélectionnée correspond soit à une catégorie sous-pondérée dans le portefeuille, soit à un actif présentant un fort potentiel de création de valeur, dans une optique de détention de 5 à 10 ans.

Répartition géographique en valeur Breakdown of value by region



- Paris
- Région parisienne hors Paris / Paris region excl. Paris
- Autres régions en France / Other regions in France
- Zone euro hors France / Euro zone excl. France

Strategy

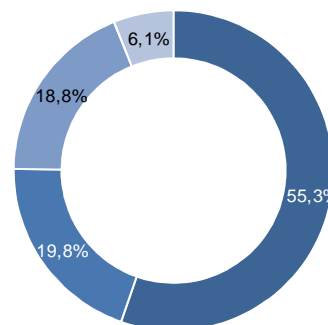
Founded in 1990, the Affine group is present on all property sectors: offices, logistics, retail.

Resulting from both internal and external growth, the group has always sought quality of services and properties made available to its customers and at the same time providing to its shareholders the security of a diversified portfolio.

This translates particularly into a closer relationship with its tenants to better identify their needs and improve their well-being and better control costs projects.

Enhancement of properties and the mutualisation of risks result from the rationalisation and rebalancing of its portfolio. The group disposes of assets which have reached maturity or are too small in order to reinvest in new projects or buildings between €10m and €40m. The asset class selected is either a category underweight in the portfolio or an asset with strong potential for creating value, with a view to holding it for 5-10 years.

Répartition en valeur par nature d'actif Breakdown of value by type of asset



- Bureaux / Offices
- Entrepôts et activité / Warehouses and industrial
- Surfaces commerciales / Retail
- Autres / Others

Bureaux

L'immobilier de bureau constitue le secteur le plus important du patrimoine du groupe Affine, en raison notamment des portefeuilles d'AffiParis, filiale constituée principalement de bureaux (96 %) à Paris, et de Banimmo, dont l'activité est majoritairement axée sur le repositionnement de ce type d'actif (65 %).

Les surfaces de bureaux vont de 400 m² à près de 18 000 m² réparties à parts sensiblement égales entre la région parisienne, les autres régions françaises et la Belgique.

Entrepôts et activités

Le patrimoine logistique du groupe Affine rassemble plusieurs types de plateformes, la plupart étant bi-modales (fer), proposant des surfaces allant de 5 000 m² à 60 000 m².

Ce patrimoine se situe sur les principaux axes de communication du territoire français et dans des zones péri-urbaines.

Commerces

D'après un baromètre TNS-Sofres, 57 % des Français estiment que les commerces de centre-ville contribuent à rendre la ville attractive, améliorent la qualité de vie et créent de l'animation.

Une vision à laquelle le groupe Affine adhère puisque son patrimoine de surfaces commerciales rassemble principalement des ensembles commerciaux de centre-ville, comme le Quai des Marques à Bordeaux (15 400 m²), la Galerie Dorian à Saint Etienne (5 100 m²), le centre commercial « des Hauts » de Clamart (8 000 m²) ou celui des 7 collines à Nîmes (14 600 m²), et des projets en cours de rénovation ou développement à Nevers, Arcachon, Paris (Galerie Vaugirard et Marché St Germain).

Offices

Office premises are the most important sector of the Affine group properties, owing to AffiParis portfolio, subsidiary made up mainly of offices (96%) in Paris, and to Banimmo, whose activity is mainly focused on the repositioning of this type of asset (65%).

Office surface areas range from 400 sqm to about 18,000 sqm spread in substantially equal shares between the Paris region, the other French regions and Belgium.

Warehouses and activities

Logistics properties of the Affine group gather several types of platforms, most being bi-modales (rail) proposing surface areas ranging from 5,000 sqm to 60,000 sqm.

These properties are located on the main arterial routes in mainland France and in peri-urban areas.

Retail

According to a TNS-Sofres barometer, 57% of French people consider that city-centre retail areas contribute to making the city attractive, improve the quality of life and create activity.

This is a view shared by the Affine group since its commercial properties primarily include city-centre retail area like the Quai des Marques in Bordeaux (15,400 sqm), Galerie Dorian at Saint Etienne (5,100 sqm), shopping centers "des Hauts" in Clamart (8,000 sqm) or Les 7 collines at Nimes (14,600 sqm), and projects under renovation or development in Nevers, Arcachon, Paris (Galerie Vaugirard and Marché St Germain).

Activité de l'exercice

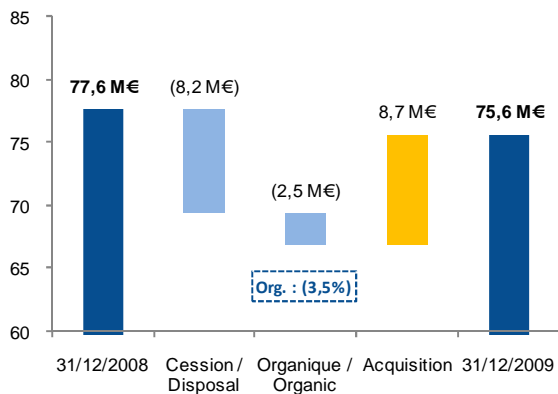
Activity for the period

2009 a enregistré une baisse à périmètre constant des loyers de 3,5 % principalement liée à l'augmentation de la vacance financière, qui ressort à 7,9 % en fin d'année contre 6,0 % à fin 2008, conformément aux attentes du groupe compte tenu du contexte économique.

2009 registered a 3.5% decline in rents on a like-for-like basis, related mainly to the increase in the financial vacancy that came to 7.9 % at the end of 2009 against 6.0 % end of 2008 consistent with group expectations in the light of the economic context.

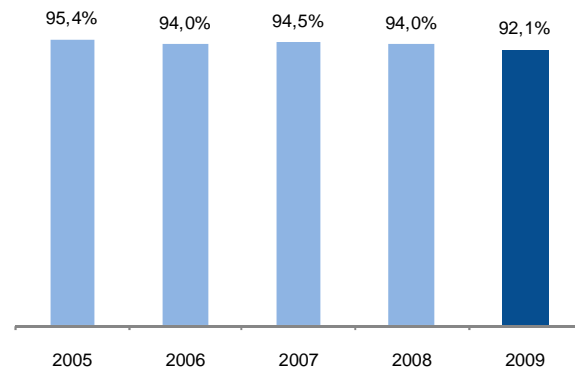
Evolution des loyers actuels

Change in current rents



Evolution du taux d'occupation*

Occupancy rate* change



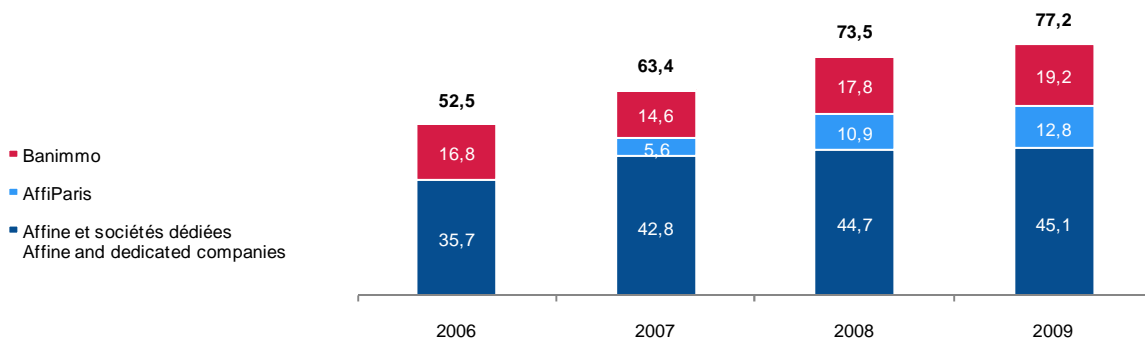
* Taux d'occupation financier hors immeubles en restructuration et hors Banimmo
* Financial occupancy rate excluding buildings being restructured and Banimmo

Au cours de l'année 2009, le montant des loyers bruts perçus s'est élevé à 77,2 M€, en hausse de 5,1 % par rapport à la même période en 2008 et réparti à hauteur de 58,5 % pour Affine et sociétés dédiées, 16,6 % pour AffiParis et 24,9 % pour Banimmo.

For the whole year 2009, the amount of gross rental income totalled €77.2m, up 5.1% compared to the same period in 2008 and broken down as follows: 58.5% for Affine and dedicated companies, 16.6% for AffiParis and 24.9% for Banimmo.

Revenus locatifs (en M€)

Rental income (in €m)



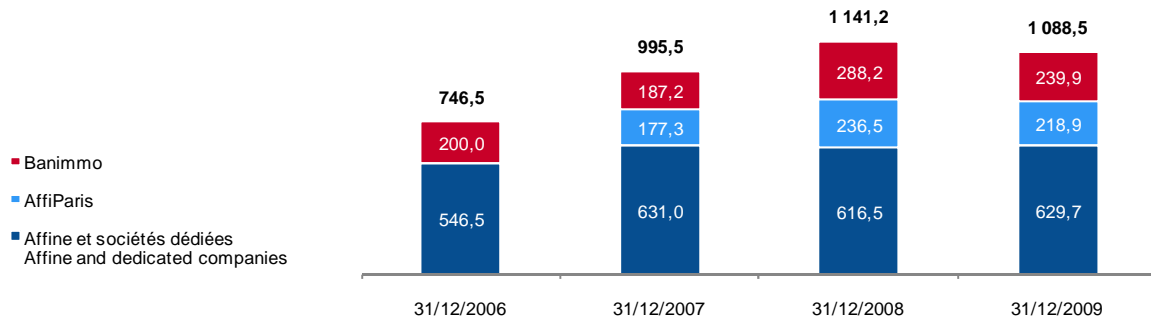
Le groupe a procédé à l'évaluation de son patrimoine locatif à fin décembre 2009 par de nouvelles expertises externes pour 95 % de sa valeur et par mise à jour interne pour les autres actifs de petite taille ou en cours de cession (en reprenant notamment le prix des actifs sous promesse). La juste valeur (droits inclus) des 110 actifs immobiliers

At the end of December 2009, the Group valued its rental properties portfolio using external appraisals for 95% of its value and internal appraisals for the remaining small assets or those being sold (particularly including assets with a preliminary contract for sale). The fair value (transfer tax included) of the 110 properties totalled €1,089m,

s'établit à 1 089 M€, contre 1 141 M€ à fin 2008.

versus €1,141m at year-end 2008.

Juste valeur des immeubles, droits inclus (en M€) à fin 2009 Fair value of properties, transfer tax included (in €m) at year-end 2009

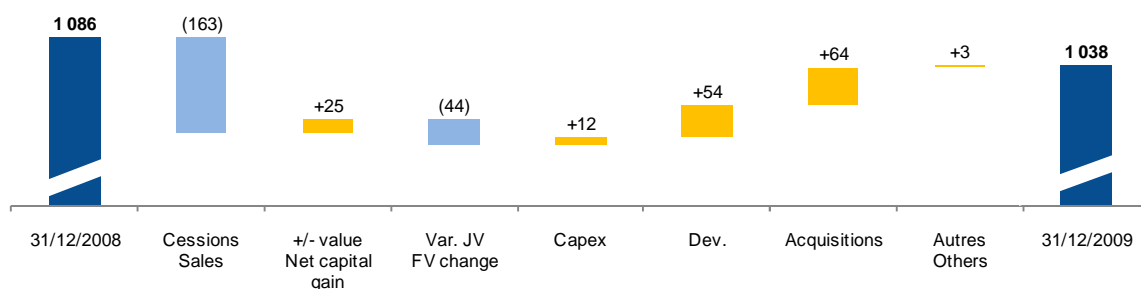


La juste valeur du patrimoine hors droits diminue de 1 086 M€ à 1 038 M€. Cette variation résulte :

The fair value of properties excluding transfer taxes decreased from €1,086m to €1,038m. This change resulted from:

- de cessions à hauteur de 163 M€, dont 25 M€ de plus value ;
 - de 131 M€ d'investissements et développement d'immeubles (119 M€ d'investissements et 12 M€ de capex) ;
 - d'une baisse de 44 M€ de la juste valeur à périmètre constant ;
 - D'une reprise de 3 M€ sur la juste valeur des surfaces occupées par BFI compte tenu de la cession de la société.
- sales of €163m of which €25m in capital gain;
 - €131m in developments and investments (€119m of investments and €12m of capex);
 - a €44m decline in fair value on a like-for-like basis;
 - a €3m change in fair value of premises let to BFI due to the disposal of the company.

Variation de la juste valeur des immeubles hors droits (en M€) à fin 2009 Change in the fair value of buildings excluding transfer taxes (in €m) at year end 2009



La valeur d'expertise du portefeuille à périmètre constant a diminué de 4,9 % par suite :

The portfolio's appraisal value on a like-for-like basis fell by 4.9% due to:

- d'une baisse de 1,1 % par la diminution des loyers de marché.
 - d'une baisse de 3,2 % par l'accroissement des taux de rendement retenus pour les expertises,
 - d'une baisse de 0,7 % provenant de plusieurs
- a 1.1% drop due to the decline in market rents.
 - a 3.2% drop due to an increase in the yield rate used by the appraisers,
 - a 0.7% drop due to several effects including the

effets dont la diminution du taux d'occupation financier.

decrease of the financial occupancy rate.

Le taux de rendement moyen utilisé dans les expertises ressort à 7,6 % et une variation de ce taux de 25 points de base conduirait à une hausse ou une baisse de 32,5 M€ de la valeur du patrimoine.

The average yield used by the appraisers came to 7.6% and a 25 basis point change in this rate would lead to an increase or a decrease of the portfolio's value of €32.5m.

Sensibilité de la juste valeur à la variation de 25 pb du taux de rendement moyen Fair value sensitivity to 25 bp change in the average yield

Classe d'actif Type of asset	Juste valeur Fair value	Taux Yield	+ / 25 pb Impact (M€)
Bureaux / Offices	574	7,3 %	19,6
Entrepôts et activités / Warehouses and industrials	206	8,6 %	5,9
Surfaces commerciales / Retail	195	7,3 %	5,7
Autres / Others	63	7,5 %	1,3
Total	1 038	7,6 %	32,5

SYNTHESE FINANCIERE FINANCIAL SUMMARY

Résultats consolidés Consolidated income statement

NB: Comme en 2008, les comptes présentés et commentés dans ce rapport sont établis en normes IFRS en comptabilité commerciale. Les comptes en comptabilité bancaire sont fournis dans le rapport financier.

NB: As in 2008, the statements referred to in this report have been prepared in accordance with IFRS corporate accounting standards. Statements based on banking accounting standards are provided in the financial report.

Résultat consolidé (M€) ⁽¹⁾	2007 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	2008 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	2009 ⁽⁶⁾	Consolidated income statement (€m) ⁽¹⁾
Immeuble de placement	57,0	63,5	62,8	Investment properties
Location financement	7,8	5,9	3,8	Lease finance
Développement immobilier	10,5	2,2	0,0	Property development
Divers	2,1	1,1	0,6	Miscellaneous
Marge opérationnelle ⁽²⁾	77,6	72,9	67,3	Operating margin ⁽²⁾
Résultat financier ⁽³⁾	(29,1)	(35,5)	(31,2)	Financial income ⁽³⁾
Charges d'exploitation et divers	(31,0)	(25,7)	(24,5)	Operating and miscellaneous
Impôts sur les sociétés	(4,2)	(2,8)	5,1	Corporate income tax
Résultat courant	13,3	8,8	16,7	Current profit
Plus-values nettes de cession	28,9	7,0	24,8	Net capital gains on property sales
Résultat courant après cession	42,2	15,8	41,5	Current profit after property sales
Variation de juste valeur des immeubles	27,8	(46,9)	(43,7)	Change in fair value of properties
Variation de juste valeur des instruments financiers	1,8	(12,6)	(7,6)	Change in fair value of financial instruments
Divers ⁽⁴⁾	11,5	(0,4)	0,2	Miscellaneous ⁽⁴⁾
Impôts différés net d'Exit Tax	8,3	6,8	6,9	Deferred tax net of Exit Tax
Résultat net comptable	91,6	(37,3)	(2,7)	Net income (loss) after tax
Dont part du groupe	78,2	(37,5)	(5,7)	Of which Group share

(1) Sur la base des comptes IFRS en présentation commerciale. / Based on IFRS accounting standards for corporate accounting.

(2) Hors variation de juste valeur. / Excluding change in fair value.

(3) Hors profit de dilution et variation de juste valeur. / Excluding profit from dilution and change in fair value.

(4) Quote-part de sociétés mise en équivalence, variation des écarts d'acquisition, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, en 2007 profit de dilution lié à l'OPV de Banimmo et en 2009 une plus value de cession de 9,0 M€ des titres Altaréa. / Share in companies consolidated using the equity method, changes in goodwill, net profit from activities that have been discontinued or area being sold, in 2007 profit dilution coming from Banimmo IPO and in 2009 net capital gain of €9m for the sale of Altaréa shares.

(5) Le résultat d'Abcd a été pris en compte jusqu'à sa date de sortie du périmètre en 2008, soit à hauteur de 0,17M€. / The profit of Abcd has been included until the date of its disposal in 2008 from the scope of consolidation, and totalled €0.17m.

(6) Afin de mieux refléter les composantes du résultat et de son évolution, la contribution de BFI n'apparaît que sous la rubrique « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession », soit « Divers » dans cette présentation. To more clearly reflect the components of the profit and its changes, the contribution of BFI appears under the heading "After-tax profit from businesses that have been discontinued or are being sold", i.e. "Miscellaneous" in this presentation.

Le résultat courant enregistre une forte progression (+89,4 %) par la conjugaison :

- d'une baisse de 7,6 % de la marge opérationnelle, qui, conformément à la stratégie du groupe, résulte principalement de la poursuite de la diminution de la contribution des opérations de location financement (3,8 M€ vs 5,9 M€) et d'une marge quasiment nulle pour les opérations immobilières (vs 2,2 M€ en 2008). Par contre, l'activité des immeuble de placements

Current profit rose sharply (+89.4%) as a result of a combination of:

- a decrease of 7.6% in the operating margin, which, in accordance with the group strategy, resulted mainly from a continuing decline of the contribution of finance leases (€3.8m vs €5.9m) and a near-zero margin for real estate transactions (vs €2.2m in 2008). On the other hand, investment properties suffered from only a slight decline (-1.1%), in spite of relatively high

n'enregistre qu'un très léger recul (-1,1 %), en dépit d'un montant élevé d'honoraires de commercialisation (2,1 M€), grâce à une augmentation de 5,1 % des loyers et assimilés ;

- d'une nette amélioration du résultat financier (+12,1 %) entraînée par la forte baisse des taux d'intérêt depuis l'été 2008 et la réduction de l'endettement ;
- d'une baisse sensible des charges d'exploitation (-4,8 %) permise notamment par la baisse des frais de personnel (-18,3 %) ;
- du produit généré principalement par le remboursement de la créance de carry-back de 5,1 M€.

Après plus-values de cession, le résultat courant atteint 41,5 M€ contre 15,8 M€ en 2008.

Le résultat net comptable enregistre en outre un certain nombre d'écritures comptables, dont notamment une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement de 43,7 M€ et de celle des instruments financiers de 7,6 M€. Il incorpore également une contribution négative des sociétés mises en équivalence (-4,4 M€ contre +1,0 M€ en 2008) et une variation négative des écarts d'acquisition (-3,5 M€ à comparer à une variation quasiment nulle en 2008) que compense une plus value de cession de 9,0 M€ des titres Altarea. Après prise en compte d'un produit d'impôts différés de 6,9 M€ (vs 6,8 M€ en 2008), il s'établit en conséquence à -2,7 M€, alors qu'il avait atteint -37,3 M€ en 2008.

Au total, l'amélioration de 34,6 M€ du résultat net provient pour l'essentiel de la conjugaison :

- d'une amélioration de 7,9 M€ du résultat courant (dont 5,1 M€ de remboursement de carry-back) ;
- d'un accroissement de 17,8 M€ des plus values nettes de cession ;
- d'un allègement de 8,2 M€ des variations de juste valeur ;
- d'un alourdissement de 5,4 M€ des quote-parts de résultat de sociétés mises en équivalence associé à une augmentation de 3,6 M€ des dépréciations de goodwill que compense la plus-value de cession de 9,0 M€ des titres Altarea ;

brokers fees (€2.1m), thanks to a 5.1% increase in rents and related income;

- a marked improvement of financial income (+12.1%) driven by the sharp decline in interest rates since the summer of 2008 and the reduction of the debt;
- a significant reduction in operating costs (-4.8%) resulting from lower personnel costs (-18.3%).
- an exceptional tax revenue of €5.1m through early repayment by the tax authority of tax losses carried forward.

After capital gains on divestments, current profit reached €41.5m compared to €15.8m in 2008.

In addition, net book income recognises a number of accounting entries, including a negative change in the fair value of investment properties of €43.7m and of financial instruments of €7.6m. It also shows a negative contribution from the equity subsidiaries (-€4.4m vs. +€1.0m in 2008) and a negative change in goodwill (-€3.5m to be compared to no significant change in 2008) offset by a net capital gain of €9.0m for the sale of Altarea shares. After taking into account a deferred tax income of €6.9m (vs €6.8m in 2008), the net loss amounts to -€2.7m, compared to -€37.3m in 2008.

Overall, the €34.6m improvement in the net loss mainly comes from the combination of:

- a €7.9m improvement in the current profit (of which €5.1m was due to a tax credit);
- an increase of €17.8m in capital gains on sales;
- a decrease of €8.2m in negative fair value adjustments;
- a higher negative impact of €5.4m from the equity subsidiaries associated to an increase of €3.6m in goodwill depreciation offset by the net capital gain of €9.0m for the sale of Altarea shares;

Cash-flow consolidé

Consolidated cash flow

Flux de trésorerie (M€)	2007	2008	2009	Cash Flow (€m)
Capacité d'autofinancement (hors coût de l'endettement et impôt)	54,4	50,0	54,3	Cash flow (excluding cost of debt and taxes)
Variation du BFR	(11,6)	(1,4)	18,0	Change in WCR
Impôt	(10,3)	(3,6)	1,5	Taxes
Divers (branche d'activité destinée à être cédée)	2,9	2,7	0,3	Other (business held for sale)
Cash-flow opérationnel	35,5	47,7	74,1	Operating cash flow
Acquisitions	(80,9)	(223,4)	(109,4)	Acquisitions
Cessions	55,6	56,5	178,2	Disposals
Divers	(3,3)	(4,2)	0,4	Others
Cash-flow d'investissement	(29,0)	(171,1)	69,2	Investment cash flow
Emprunts nouveaux	42,2	272,8	153,0	New loans
Remboursements d'emprunts	(93,7)	(107,8)	(234,2)	Loan repayments
Intérêts	(33,0)	(41,6)	(31,0)	Interest
Divers	108,6	(21,5)	(26,0)	Others
Cash-flow de financement	24,2	101,9	(138,2)	Financing cash flow
Variation de trésorerie	30,7	(21,5)	5,2	Change in cash position

La capacité d'autofinancement (hors coût de l'endettement et impôt) du groupe a progressé de 8,6 % pour s'établir à 54,3 M€. La forte amélioration du BFR (18,0 M€ vs -1,4 M€), principalement en raison du déstockage de l'opération Azuqueca (14,5 M€), conduit à un cash-flow opérationnel en nette croissance (+55,3 %) pour atteindre 74,1 M€.

L'activité d'investissement et d'arbitrage du groupe est restée soutenue en 2009, année qui a vu aboutir des projets initiés auparavant. Le montant total investi au cours de l'année a ainsi atteint 109,4 M€. La politique active de cession plus rapide qu'anticipée a conduit le groupe à dépasser largement son objectif annuel (50 à 100 M€). Principalement alimenté par Banimmo (117 M€) et soutenu par les ventes d'immeubles matures ou de taille insuffisante chez Affine et AffiParis, le montant total des cessions atteint 178,2 M€ avec la vente de la participation d'Altarea (24,5 M€). Au total le cash-flow d'investissement ressort à 69,2 M€ contre -171,1 M€ un an avant.

Le solde net des opérations de financement, y compris les dividendes versés (13,9 M€) et les frais financiers (31,0 M€), dégage un cash-flow négatif de 138,2 M€ (vs +101,9 M€ en 2008), les emprunts nouveaux ne compensant qu'à hauteur de 65% les remboursements.

Au global, la trésorerie a augmenté au cours de l'année de 5,2 M€ et reste à un niveau confortable.

The group's cash flow (excluding cost of debt and taxes) was 8.6% higher at €54.3m. The significant increase in WCR (€18.0m vs -€1.4m), principally due to the disposal of the Azuqueca platform (€14.5m), led to a sharp rise in cash flow from operations (+55.3%) to €74.1m.

The group's investment and disposal activity was maintained in 2009, a year which saw the conclusion of a number of projects initiated previously. The total amount invested during the year came to €109.4m. The active and faster-than-anticipated disposals policy led the group to substantially exceed its annual target (from €50m to €100m). Principally due to Banimmo (€117m) and boosted by Affine and AffiParis selling mature buildings and buildings of insufficient size, the total amount of disposals came to €178.2m, including the sale of the Altarea holding (€24.5m). Total cash flow from investments came to €69.2m compared to -€171.1m a year earlier.

The net balance of financing transactions, including dividends paid (€13.9m) and interest (€31.0m), generated negative cash flow of €138.2m (vs +€101.9m in 2008), with new borrowings against repayments at 65%.

Overall, the cash position increased by €5.2m over the year and remains at a comfortable level.

Bilan consolidé

Consolidated balance sheet

Actif net réévalué

Les fonds propres totaux s'élevaient au 31 décembre 2009 à 431,4 M€ (dont part du groupe : 345,4 M€), soit une baisse sur l'année de 9,3 % reflétant la contribution négative de la juste valeur des immeubles et des instruments financiers (-51,3 M€), la moins value de cession de la participation d'Affine dans Altarea (-5,1 M€), cédée en novembre, et intégrant la distribution du solde du dividende au titre de 2008 et de l'acompte sur dividende de 2009. En neutralisant les quasi-fonds propres que constituent les produits de l'émission de 75 M€ de TSDI en juillet 2007 et des émissions de 30 M€ d'ORA en 2003 et 2005, l'actif net réévalué hors droits s'établit donc au 31 décembre 2009 à 241,1 M€, soit 29,7 € par action, en diminution de 14,1 % par rapport au 31 décembre 2008. Au 31 décembre 2009, le cours de Bourse (16,25 €) reflète donc une décote de 45,3 % par rapport à l'ANR hors droits. Droits inclus, l'ANR par action s'établit à 35,9 €.

Financement

Le groupe Affine met en œuvre depuis de nombreuses années une gestion prudente de sa dette basée sur des relations fidèles avec ses banques et des financements dédiés par opérations, de taille moyenne, avec octroi de sûretés réelles, de longue durée, amortissables, en excluant en principe tout covenant financier sur la société.

Dans un contexte marqué par une brutale raréfaction du crédit après l'été 2008, le groupe Affine a continué à s'assurer, à des conditions acceptables, des ressources nécessaires tant pour le financement de ses acquisitions que pour le refinancement d'opérations déjà en portefeuille.

Le total des crédits bancaires signés pour l'année 2009 par Affine et les sociétés dédiées s'élève à 92,9 M€ (hors lignes de crédit confirmées), à comparer à un montant total d'amortissements de la dette bancaire de 133,8 M€ sur la période. La marge moyenne de ces nouveaux crédits est d'environ 190 points de base. Ils sont tous assortis d'une couverture de taux sous forme de caps. Profitant du niveau historiquement bas atteint par les taux à court terme, un renforcement des couvertures en place a été réalisé en juin à travers l'acquisition d'un montant de 128 M€ de caps à un prix d'exercice de 2,75 % sur 5 ans.

Affine dispose par ailleurs à ce jour de lignes de crédit à court terme confirmées pour un montant

Net asset value

Total shareholders' equity was €431.4m at 31 December 2009 (of which Group share: €345.4m), a decline of 9.3% over the year, reflecting the negative change in the fair value of buildings and financial instruments (-€51.3m), the capital loss of Affine's investment in Altarea (-€5.1m), sold in November, and the distribution of the remaining portion of the 2008 dividend and the 2009 interim dividend. After neutralising the quasi-equity represented by the €75m perpetual subordinated loan notes issue in July 2007 and the €30m mandatory convertible bond issues in 2003 and 2005, the net asset value excluding transfer taxes was €241.1m at 31 December 2009, or €29.7 per share, down 14.1% compared to 31 December 2008. At 31 December 2009, the share price (€16.25) shows a 45.3% discount to NAV (excluding transfer taxes). Transfer taxes included, the NAV per share was €35.9.

Financing

For many years, the Affine Group has implemented a prudent debt management policy based on strong relationships with its banks and financing tied to specific and medium-size operations, secured with mortgages, long-term repayment periods, gradual amortisation and the general avoidance of financial covenants on the company itself.

Against the backdrop of the severe credit crunch that occurred after the summer of 2008, the Affine Group continued to benefit from adequate resources under acceptable conditions, both for financing its acquisitions and for refinancing transactions in its existing portfolio.

During the year, the total new financing signed by Affine and its dedicated subsidiaries was €92.9m (excluding confirmed lines of credit), compared to €133.8m in total amortisation of bank debt during the period. The average spread for these new loans is around 190 basis points. Interest rates for all these credits are hedged through caps. Benefiting from the historical low level of the short-term rate, existing hedges were reinforced in June through the acquisition of €128m of caps at a strike price of 2.75% over 5 years.

In addition, Affine currently has confirmed short-term

total de 22 M€.

AffiParis n'a contracté aucun crédit nouveau au cours de l'année 2009.

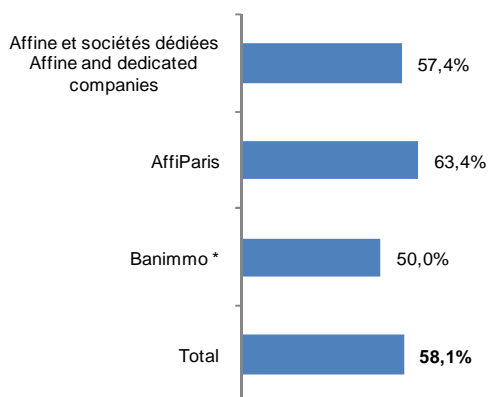
Banimmo dispose pour sa part d'une ligne permanente de 190 M€ auprès d'un pool bancaire pour le financement de ses investissements et le « back-up » des émissions de certificats de trésorerie. Cette ligne, renégociée en mai pour sa tranche B, est tirée au 31 décembre 2009 à hauteur de 78,7 M€ (hors certificats de trésorerie). Cette ligne sera ramenée à 50 M€ en septembre 2011 et entièrement échue en septembre 2012. Par ailleurs, Banimmo a signé quatre nouvelles facilités de crédit en mai et en novembre pour un montant global de 98,9 M€. Ces nouveaux crédits sont dédiés à quatre actifs immobiliers spécifiques et permettent à la société de retrouver une souplesse d'utilisation du crédit syndiqué principal en vue de saisir des opportunités d'acquisition. Avec la vente de l'immeuble Sirius en novembre 2009, l'une de ces facilités de crédit, pour un montant de 48,5 M€ a été remboursée.

Au 31 décembre 2009 la dette financière (nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie) du groupe s'établit à 693 M€, contre 754 M€ à fin 2008. Elle représente 1,7 fois le montant des fonds propres.

Déduction faite de la dette allouée au crédit bail (51 M€), la dette financière nette correspondant aux immeubles de placement hors VEFA (et aux sociétés mises en équivalence soit 22 M€) s'élève à 637 M€, conduisant à un LTV de 58,1 % contre 56,6 % fin 2008.

Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour l'année un coût moyen de la dette de 3,8 %.

LTV (Loan-to-Value)



* Dette sur total actif / Debt on total assets

Hors Banimmo (financé pour une large part en ligne de crédit), la durée moyenne des dettes au 31 décembre 2009 est de 6,3 années. Ces dettes sont amorties à un rythme correspondant à la vie de l'actif sous-jacent, le solde du crédit étant remboursé à

lines of credit totalling €22m.

AffiParis did not contract any new credit during 2009.

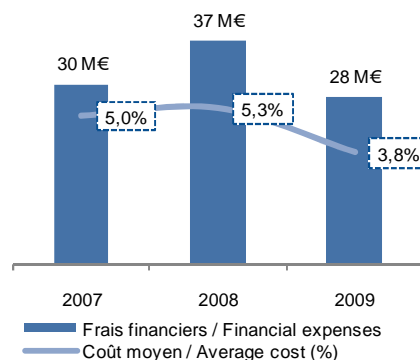
Banimmo has a permanent line of €190m from a banking pool, which is used to finance its investments and as back-up for its commercial paper. At 31 December 2009, this line, renegotiated in May for its tranche B, was drawn down by €78.7m (excluding commercial paper). This line will be reduced to €50m in September 2011 and will expire in its entirety in September 2012. In addition, Banimmo signed four new credit facilities in May and November for a total amount of €98.9m. These new facilities are dedicated to four specific buildings and give the firm the flexibility of syndicated credit in order to grasp acquisition opportunities. With the sale of the Sirius building in November 2009, a credit facility of €48.5m was reimbursed.

At 31 December 2009, the Group's financial debt (net of cash and cash equivalents) was €693m versus €754m at year-end 2008. It represented 1.7 times equity.

After deducting the debt allocated to leasing activities (€51m), the net financial debt for investment properties (and companies accounted for by the equity method for €22m) totalled €637m, resulting in an LTV ratio of 58.1% compared to 56.6% at year-end 2008.

Financial costs on the average net financial debt resulted in an average cost of debt of 3.8% for 2009.

Coût de la dette / Financial cost

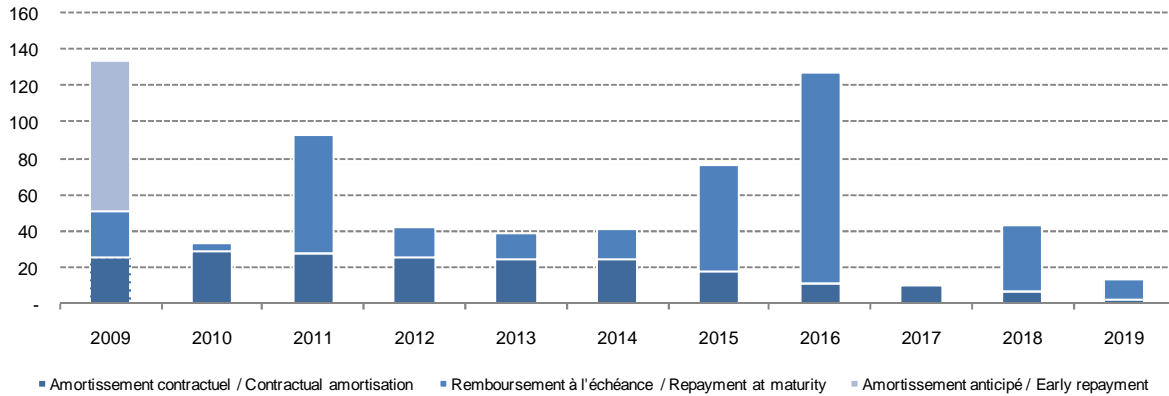


Excluding Banimmo (financed mainly through lines of credit), the average maturity of debt at 31 December 2009, was 6.3 years. These debts are amortised at a pace corresponding to the life of the underlying asset, with the balance of the loan repaid at final

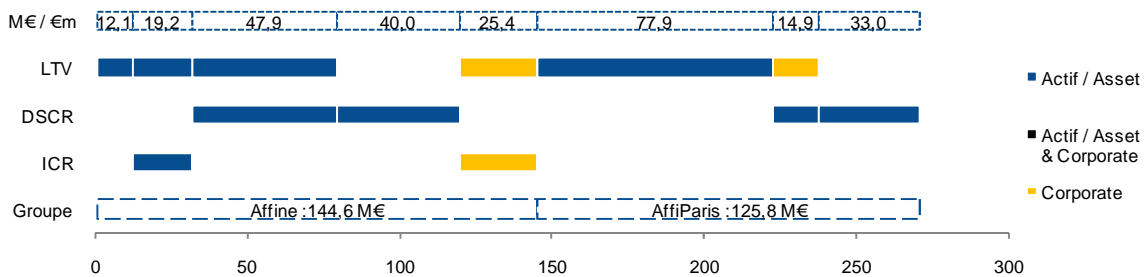
l'échéance finale. Le graphique ci-dessus montre que le groupe ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années.

maturity. The graph above shows that the Group has no major maturities occurring over the next few years.

Amortissement de la dette hors Banimmo (en M€) Debt amortisation excluding Banimmo (in €m)



Répartition des covenants hors Banimmo (€m) Breakdown of covenants (€m) excluding Banimmo



Banimmo est tenu pour sa part, dans le cadre de la ligne de crédit qui lui est consentie, au respect notamment d'un ratio LTV de 65 % sur le portefeuille sous-jacent et de deux ratios de type DSCR.

In connection with the line of credit it has been granted, Banimmo is specifically required to observe an LTV ratio of 65% on the portfolio of underlying assets and two DSCR-type ratios.

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 compulsory early repayment was invoked in part or in whole for any credit due to a failure to comply with financial ratios to be reported on that date.

Perspectives Outlook

Le marché de l'immobilier d'entreprise semble avoir atteint un point ultime en termes de volume de transactions et de hausse des taux de capitalisation, ces derniers s'avérant particulièrement élevés au regard du niveau de l'inflation et des taux d'intérêt, et ayant amorcé un retournement pour les meilleures localisations. Néanmoins la crise économique pourrait continuer de peser sur la situation des locataires.

The commercial real estate market seems to have reached its final stage in terms of decline of transaction volumes and increase in capitalisation rates, which proved to be particularly high given the inflation and interest rates, prompting a recovery for the better locations. However, the economic crisis may continue to negatively impact the financial situation of tenants.

Dans ce contexte, le groupe poursuivra sa stratégie

Given these conditions, the Group will continue its

centrée sur l'amélioration de la qualité et la rentabilité de son patrimoine, sur la poursuite de cessions d'actifs non stratégiques et d'acquisitions ciblées d'immeubles ou de portefeuilles à rendement relativement élevé dont les effets sur les comptes se feront essentiellement ressentir en 2011.

strategy focused on improving the quality and profitability of its portfolio, continuing to dispose of non-strategic assets, and making targeted acquisitions of buildings or portfolios offering relative high returns; the effects of these measures will largely be seen in the 2011 financial statements.

LES SOCIÉTÉS GROUP COMPANIES

Les sociétés foncières The real estate companies

Affine et filiales immobilières dédiées

NB : les informations commentées dans cette partie concernent la sous-consolidation d’Affine et de ses filiales dédiées à la détention d’un ou plusieurs immeubles.

1-Activité de foncière

Le portefeuille d’Affine et des sociétés dédiées comprend 72 immeubles en France répartis entre la région parisienne (hors Paris) et les autres régions, ainsi qu’un ensemble immobilier résidentiel en Allemagne et un entrepôt en Belgique. Il développe 626 000 m² et sa valeur (droits inclus) est estimée au 31 décembre 2009 à 629,7 M€.

A périmètre constant, cette valeur est en baisse de 4,2 % par rapport à celle à fin 2008.

Affine and dedicated real estate subsidiaries

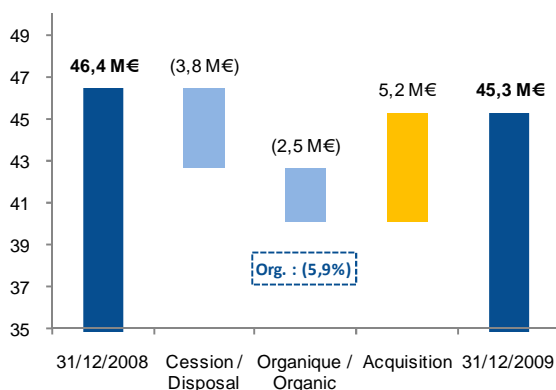
NB: The information contained in this section concerns the sub-consolidation of Affine and its subsidiaries dedicated to the ownership of one or several buildings.

1-Rental property activities

The portfolio of Affine and its dedicated entities includes 72 buildings in the Paris region (excluding the city of Paris) and other regions in France, as well as a residential complex in Germany and a logistics platform in Belgium. It totals 626,000 sqm and its value (transfer tax included) is estimated at €629.7m at 31 December 2009.

On a like-for-like basis, its value is down 4.2% compared to its level at year-end 2008.

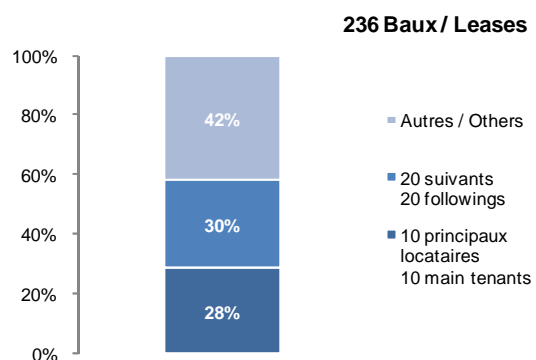
Evolution des loyers actuels Change in actual rents



Les loyers des baux en vigueur au 31 décembre représentent un montant de 45,3 M€, en diminution de 2,4 %, et de 5,9 % à périmètre constant.

Au cours de l’année, Affine a signé 39 baux et renouvellements portant sur une surface totale de 110 000 m² et un loyer annuel global de 6,1 M€. Elle

Répartition des baux Lease breakdown



Leases in effect at 31 December represented an amount of €45.3m, down 2.4%, and 5.9% on a like-for-like basis.

Over the year, Affine signed 39 leases and renewals covering a total surface of 110,000 sqm and a total annual lease of €6.1m. However, the group recorded

a par ailleurs enregistré le départ de 17 locataires, représentant au total une surface de 56 000 m² et un loyer annuel de 4,2 M€.

Parmi les trente plus importants locataires, qui représentent 58 % du total des loyers, aucun d'entre eux n'atteint 10 %, afin d'éviter toute concentration du risque locatif. Les locataires les plus significatifs sont : TDF, Nissan, la Mairie de Corbeil-Essonnes, l'Armée de Terre, Heidelberg, etc.

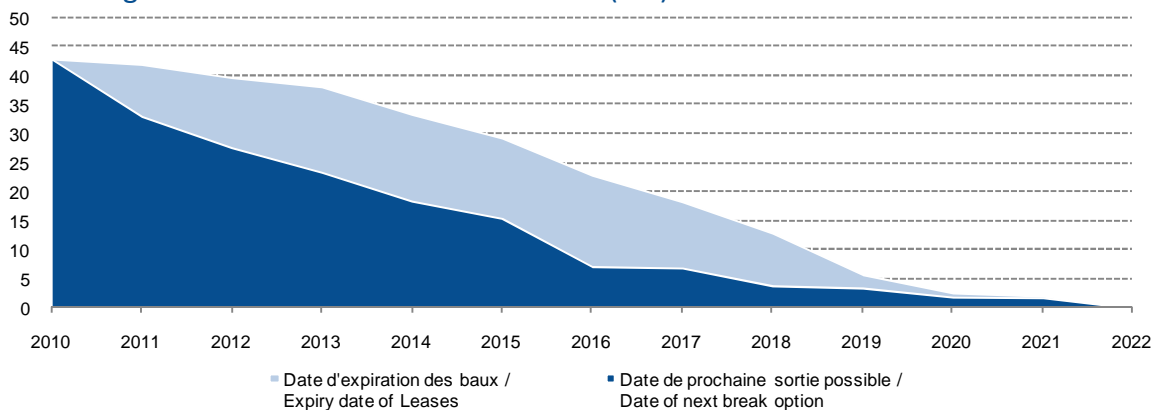
Au 31 décembre 2009, le taux d'occupation financier du patrimoine d'Affine et de ses structures dédiées (excluant les immeubles en restructuration : Issy-les-moulineaux, Val d'Yerres, et Saint-Cloud) s'établissait à 90,8 %, contre 93,9 % fin 2008. L'augmentation du taux de vacance est essentiellement due à l'intégration dans le ratio du site en développement de Bordeaux (TO : 79 %) dans le calcul et au départ du précédent locataire de l'entrepôt de Saint-Cyr-en-Val qui n'est compensé qu'à hauteur de 75 % par le nouveau locataire.

the departure of 17 tenants representing in total a surface of 56,000 sqm and an annual rent of €4.2m.

Among the top thirty tenants, who represent 58% of total rents, none accounted for as much as 10%, thus avoiding any concentration of risk to rental income. The most significant tenants are: TDF, Nissan, the Corbeil-Essonnes municipal authority, the French armed forces (Armée de Terre), Heidelberg, etc.

At 31 December 2009, the financial occupancy rate of the properties belonging to Affine and its dedicated entities (excluding buildings being restructured in Issy-les-moulineaux, Val d'Yerres and Saint-Cloud) was 90.8%, compared to 93.9% at year-end 2008. The increase in vacancy rate is mainly due to the integration in the ratio of the Bordeaux site under development (OR: 79%) in the computation, and to the departure of the previous tenant of the Saint-Cyr-en Val warehouse that is only partially offset at 75% by the new tenant.

Evolution des loyers en fonction de la durée des baux (M€) Rent change as a function of duration of leases (€m)



Au cours du premier semestre 2009, Affine a procédé à l'acquisition auprès d'Eiffage, en l'état futur d'achèvement, de 2 790 m² de commerces de détail (ainsi qu'une résidence de tourisme) dans la ZAC du centre-ville, à Arcachon (33), en face de l'Hôtel de Ville. L'ensemble est livrable à mi-2011.

Affine a fait l'acquisition début décembre d'un centre commercial de 17 500 m² à Nîmes, « Les 7 collines », situé au sud du centre ville dans une zone en plein développement. Ce centre est composé de 40 commerces, de 2 900 m² de surfaces de bureaux et de 550 places de parking.

Par ailleurs une autre opération commerciale de centre-ville est en cours de réalisation à Nevers (58), Affine ayant acquis en 2008 en VEFA auprès d'Eiffage l'Espace Colbert, un ensemble d'environ 5 000 m² de commerces de détail autour d'un hypermarché Carrefour Market et 1 000 m² de bureaux et parkings,

Over the first half of 2009, Affine acquired from Eiffage, in anticipation of completion, 2,790 sqm of retail sales space (as well as a tourist residence) in the city centre ZAC (integrated development zone), in Arcachon (33), opposite the Town Hall. This complex is due to be delivered in mid-2011.

At the beginning of December, Affine acquired a 17,500 sqm shopping centre in Nîmes, "Les 7 collines". It is located in the south of the city centre, a rapidly developing zone. The centre is composed of 40 retail premises, 2,900 sqm surface area of offices and 550 parking lots.

In addition, another city centre commercial project is underway in Nevers (58), following Affine's acquisition in 2008 of the Espace Colbert, in anticipation of completion, from Eiffage. This is a complex of approximately 5,000 sqm of retail shops around a Carrefour Market supermarket with 1,000

en bordure de la zone piétonne du centre-ville, livrable à mi-2010.

Affine a pris livraison en janvier 2009 d'une plateforme logistique de 10 500 m² réalisée par Concerto Développement et située à Vilvorde dans la périphérie de Bruxelles, dont la cession est en cours.

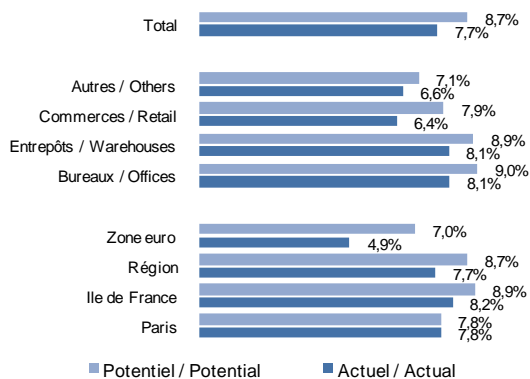
Dans le cadre de la rationalisation de son portefeuille immobilier, Affine a procédé au cours de l'année 2009 à la cession de dix immeubles arrivés à maturité comprenant : des bureaux à Sophia Antipolis (7 835 m²), Marseille (4 160 m²), Bailly (3 225 m²), Nantes (2 069 m²), Avignon (860 m²), Sèvres (470 m²) et Paris Tronchet (377 m²) ; des entrepôts à Saint Quentin Fallavier (3 050 m²) et à Bondy (1 590 m²) ; et une galerie commerciale à Paris Bercy (1 127 m²). Cumulées, les cessions dégagent une plus value par rapport à leur prix de revient de 11,1 M€ et de 1,2 M€ par rapport à leur juste valeur de fin 2008.

sqm of offices and parking spaces. It borders the city centre's pedestrian zone, and is deliverable in mid-2010.

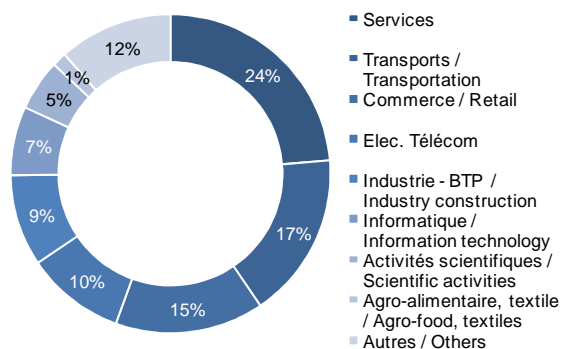
In January 2009, Affine took delivery of a 10,500 sqm logistics platform developed by Concerto Development and located in Vilvorde in the outskirts of Brussels. The disposal is underway.

As part of its programme to rationalise its real estate portfolio, Affine sold during 2009 several non-strategic assets, including ten buildings that had reached maturity: offices in Sophia Antipolis (7,835 sqm), Marseilles (4,160 sqm), Bailly (3,225 sqm), Nantes (2,069 sqm), Avignon (860 sqm), Sèvres (470 sqm) et Paris Tronchet (377 sqm); warehouses in Saint Quentin Fallavier (3,050 sqm) and Bondy (1,590 sqm); and a shopping complex in Paris Bercy (1,127 sqm). Altogether, disposals resulted in a capital gain of €11.1m over their cost price and of €1.2m over their fair value at the end of 2008.

Rendement du patrimoine Rental yield of assets



Par secteur d'activité (en loyer) By sector of activity (in rent)



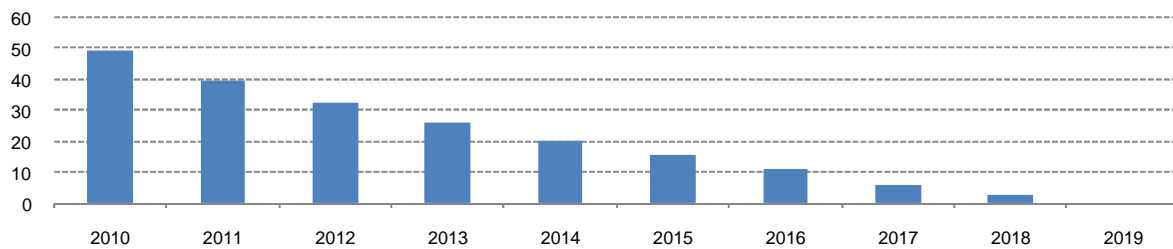
2-Activité de crédit-bail

Bien qu'une nouvelle opération de 280 000 € ait été réalisée en 2009, les encours poursuivent leur érosion naturelle. Au cours de l'année, 25 crédit preneurs ont levé l'option d'achat de leur crédit bail, dont 4 par anticipation, en dégageant une plus-value de 0,2 M€. En conséquence les engagements bruts ont été ramenés de 244,4 M€ à fin 2008 à 207,9 M€ à fin décembre 2009, et les engagements nets de 90,8 M€ à 72,7 M€. Le montant des redevances a poursuivi sa décroissance pour atteindre 19,4 M€ en 2009 contre 24,8 M€ en 2008.

2-Leasing activities

Although a new transaction of €280,000 took place in 2009, the existing portfolio continued its natural decline. During the year, 25 lessees exercised their option to purchase their buildings, of which 4 acted early, resulting in a capital gain of €0.2m. Gross commitments therefore decreased from €244.4m at year-end 2008 to €207.9m at the end of December 2009, and net commitments from €90.8m to €72.7m. Fees continued to decline, and were down to €19.4m in 2009 versus €24.8m in 2008.

Encours de credit bail / Lease finance outstanding



Au titre de ses activités de crédit bail immobilier, Affine dispose du statut d'établissement de crédit et est soumise à la réglementation bancaire dont celle relative au respect du ratio de solvabilité (Bâle 2).

In its property leasing activities, Affine has the status of a credit institution and is subject to banking regulations, including those related to the solvency ratio (Basle 2).

	SEUILS RÉGLEMENTAIRE* REGLEMENTARY THRESHOLD*	AFFINE	
Ratio de solvabilité*			Solvency ratio
Rapport entre les fonds propres nets et le total des risques pondérés	8 %	25,1 %	Net equity capital divided by total weighted risks
Coefficient de liquidité			Liquidity ratios
Au titre du mois de janvier 2010 ratio d'observation :	100 %	2 683 %	For the month of January 2010
1 ^{er} ratio (février/mars 2010)	100 %	2 193 %	Anticipated ratios:
2 ^e ratio (2 ^e trimestre 2010)	100 %	2 108 %	1 st ratio (February/March 2010)
3 ^e ratio (2 ^e semestre 2010)	100 %	2 484 %	2 nd ratio (2 nd quarter 2010)
			3 rd ratio (2 nd half 2010)
Contrôle des grands risques consolidés :			Control of consolidated major risks:
Rapport entre les engagements par débiteur et les fonds propres nets			Commitments by debtor divided by net equity capital
Seuil de déclaration	10 %	aucune / none	Declaration threshold
Limite absolue	25 %	aucune / none	Absolute limit

*Affine est soumise par la Commission Bancaire au respect du seuil de 20%.
Pursuant to the Commission Bancaire (banking regulator decision), Affine is subject to a 20% threshold.

3-Résultats (sous-consolidation : Affine et filiales dédiées)

3-Results (sub-consolidation: Affine and dedicated subsidiaries)

(M€)	2007	2008	2009	(€m)
Marge opérationnelle ⁽¹⁾	51,9	46,2	39,7	Operating margin ⁽¹⁾
Résultat financier ⁽²⁾	(8,5)	(13,4)	(22,0)	Financial income ⁽²⁾
Charges d'exploitation et divers	(15,8)	(14,8)	(12,4)	Operating and miscellaneous expenses
Impôts sur les sociétés	(0,3)	(0,7)	4,2	Corporate income tax
Résultat courant	27,3	17,3	9,5	Current profit
Plus-values nettes de cession	3,3	3,8	1,5	Net capital gains on property sales
Résultat courant après cession	30,6	21,1	11,0	Current profit after property sales
Variation de juste valeur des immeubles	32,7	(33,8)	(25,5)	Change in fair value of properties
Variation de juste valeur des instruments financiers	0,9	(4,3)	(3,9)	Change in fair value of financial instruments
Divers ⁽³⁾	12,5	-	9,0	Miscellaneous ⁽³⁾
Impôts différés	(1,8)	3,4	3,8	Deferred tax
Résultat net comptable	75,4	(13,6)	(5,6)	Net income (loss) after tax
Dont part du groupe	76,1	(15,8)	(7,8)	Of which Group share

NB : Les comptes consolidés d'Affine et de ses filiales dédiées sont établis en normes IFRS et conformément au plan comptable commercial.

NB: The consolidated statements of Affine and its dedicated subsidiaries are prepared in accordance with IFRS standards and comply with business accounting principles.

(1) Hors variation de juste valeur. / Excluding changes in fair value.

(2) Hors profit de dilution et variation de juste valeur. / Excluding profit from dilution and change in fair value.

(3) Quote-part de sociétés mise en équivalence, variation des écarts d'acquisition, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, en 2007 profit de dilution lié à l'OPV de Banimmo et en 2009 une plus value de cession de 9,0 M€ des titres Altaréa. / Share in companies consolidated using the equity method, changes in goodwill, net profit from activities that have been discontinued or area being sold, in 2007 profit dilution coming from Banimmo IPO and in 2009 net capital gain of €9m for the sale of Altaréa shares.

La marge opérationnelle diminue de 14,0% provenant pour l'essentiel de la marge sur immeubles de placement en retrait de 3,1 M€ (-8,2%) et d'une contribution de la location-financement en baisse de 2,1 M€. Le résultat financier est en net recul (-22,0 M€ vs -13,4 M€), fortement affecté par les provisions sur titres (-16,6 M€), en raison de la baisse de valeur des filiales, partiellement compensé par la réduction du coût de l'endettement (-10,1 M€).

Le résultat courant atteint 9,5 M€ contre 17,3 M€, une diminution limitée par la baisse des charges d'exploitation et un remboursement de carry-back. Après prise en compte des plus-values de cession, le résultat courant après cession s'établit à 11,0 M€.

Le résultat net enregistre à nouveau une sensible baisse des justes valeurs, tant sur les immeubles de placement (-25,5 M€ vs -33,8 M€) que sur les instruments financiers (-3,9 M€ vs -4,3 M€). Il passe ainsi, pour la sous-consolidation Affine, d'une perte comptable de 13,6 M€ en 2008 à une perte comptable de 5,6 M€ en 2009.

Au sein de la sous-consolidation Affine, Les Jardins des quais, détenue à parité par Affine et Banimmo, est propriétaire d'un centre « Quais des marques » à Bordeaux (33). Cet ensemble immobilier, dont le taux d'occupation continue de s'améliorer (79% contre 65% à fin 2008) a réalisé un chiffre d'affaires de 5,2 M€, contre 4,3 M€ au 31 décembre 2008. Compte tenu notamment des coûts liés à la commercialisation, le résultat net est en perte de 1,5 M€ contre une perte de 3,0 M€ au 31 décembre 2008.

4-Résultats (comptes individuels)

Les comptes individuels d'Affine, établis en normes françaises, conduisent à un résultat d'exploitation de 24,4 M€, contre 13,8 M€ en 2008 ; cette évolution résulte de plusieurs facteurs :

- une contribution nette des produits de location simple en retrait de 11,7 M€ (31,6 M€ vs 43,3 M€), tirée à la baisse par des plus-values de cessions ramenées de 21,2 M€ en 2008 à 11,1 M€ en 2009. Hors plus-values, le résultat de la location simple est en retrait de 7,2% ;
- la poursuite de la baisse de la contribution du crédit-bail (5,8 M€ vs 9,3 M€) ;
- l'impact positif de 6,9 M€, lié principalement à la reprise du cours d'Affine, sur les actions propres acquises par la société, auquel s'ajoute la légère progression des dividendes versés par les filiales (12,4 M€ vs 11,4 M€ en 2008) ;
- la forte baisse du coût de la dette (-10,0 M€), liée à la chute des taux d'intérêt par rapport à 2008.

The operating margin declined by 14.0%, due largely to the margin on investment buildings down €3.1m (-8.2%) and the lower lease finance contribution of €2.1m. The financial result is in sharp decline (-€22.0m vs -€13.4m), highly impacted by provisions on equity of companies (-€16.6m), due to the decrease of the subsidiaries' value, offset partially by the sharp reduction in the cost of debt (-€10.1m).

Current profit came to €9.5m compared to €17.3m, a decrease limited by lower operating costs and the recovery of a tax carry-back. After taking capital gains on disposals into account, current profit after divestments came at €11.0m.

Net income again shows the severe markdown in fair value, both with regard to investment properties (-€25.5m vs -€33.8m) and financial instruments (-€3.9m vs -€4.3m). For the sub-consolidation of Affine, the impact was a book loss of €13.6m in 2008, compared to a book loss of €5.6m in 2009.

Within the Affine sub-consolidation, Les Jardins des quais, held equally by Affine and Banimmo, is owner of the "Quais des marques" shopping centre in Bordeaux (33). The occupancy rate of the complex has continued to improve (79% against 65% at end 2008) and revenue reached €5.2m compared to €4.3m at 31 December 2008. After taking into account marketing costs, the net loss amounted to €1.5m compared to a loss of €3.0m at 31 December 2008.

4-Results (company statements)

Affine's company statements, prepared in accordance with French standards, show an operating profit of €24.4m versus €13.8m in 2008. This change is attributable to several factors:

- a lower net contribution from rental properties of €11.7m (€31.6m vs €43.3m), resulting mainly from the reduction of capital gains from sales from €21.2m in 2008 to €11.1m in 2009. Excluding capital gains, the operating profit from rental properties decreased by 7.2% ;
- the continuing decline of the contribution from leasing activities (€5.8m vs €9.3m) ;
- the €6.9m positive impact, mainly related to the rise in Affine's share price, on the treasury stocks acquired by the company, and also to the slight increase in dividends paid by subsidiaries (€12.4m vs €11.4m in 2008) ;
- the sharp decrease of the cost of debt (-€10.0m), due to lower interest rates compared to 2008.

L'ensemble de ces facteurs, associé, à la plus-value de cession des titres de participation dans Altarea, permettent de limiter l'impact des dépréciations des participations. Le résultat courant avant impôt ressort ainsi à 7,7 M€ (vs 13,8 M€ en 2008).

Bénéficiant d'une reprise de carry-back de 4,6 M€, le résultat net s'établit à 10,9 M€ en retrait de 13,3 %.

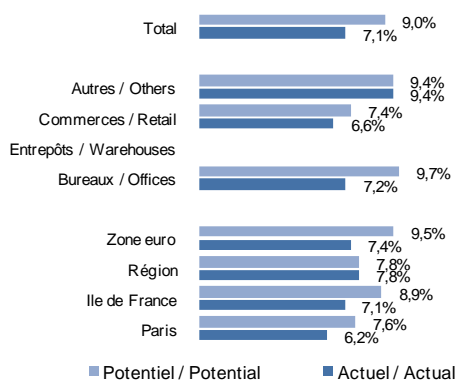
Banimmo

1-Activité de la société (et de ses filiales dédiées)

Au 31 décembre 2009, Banimmo détient 17 immeubles (et un terrain), pour une superficie totale de près de 158 000 m², qui dégagent un revenu locatif annuel de 17,2 M€ sur la base des baux en vigueur au 31 décembre. Au cours de l'exercice, la société a signé 21 nouveaux baux pour 17 324 m². A fin décembre, le taux d'occupation en surface était de 82 % et le rendement de 7,1 %.

En raison de la nature de l'activité de Banimmo, à savoir le repositionnement ou le redéveloppement d'immeubles ou de sites, certains immeubles ne font pas l'objet d'une évaluation à la juste valeur. Cette situation rend peu significative l'évolution de la valeur du patrimoine du sous-groupe. Elle s'élevait à fin décembre 2009 à 239,9 M€ (droits inclus) et a enregistré une variation de -5,6 % à périmètre constant.

Rendement du patrimoine Rental yield of assets



Après un début d'année attentiste, le second semestre marque une nette reprise des cessions et acquisitions. Ainsi Banimmo a réalisé 117 M€ de cessions avec les ventes début juillet de l'immeuble Atlantic House (31 M€), réalisée au travers d'une émission de certificats fonciers, début octobre de l'immeuble Sirius (70 M€) loué à Mobistar (29 500 m²) au fond allemand Signa, et en décembre

All of these factors, associated with the capital gain of the stake in Altarea securities, limit the negative impact of write-downs on subsidiaries' shares. The current pre-tax result thus reaches €7.7m (vs €13.8m in 2008).

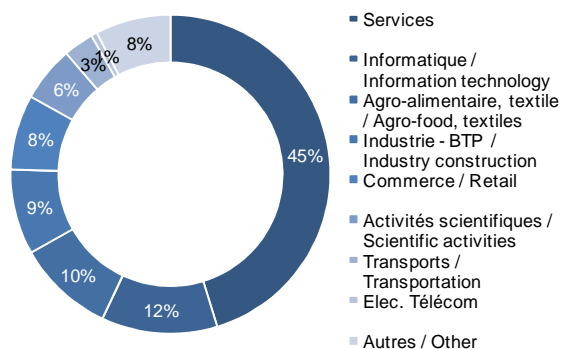
Benefiting from a return in carry-back of €4.6m, the net profit comes to €10.9m, down by 13.3%.

1-Activities of the company (and its dedicated subsidiaries)

On December 31 2009, Banimmo owns 17 buildings (and a plot of land) with a total surface area of almost 158,000 sqm which generated annual rental income of €17.2m based on leases in effect at December 31. During the year, the company signed 21 new leases for 17,324 sqm. At the end of the year, the occupancy rate in surface was 82% and the yield was 7.1%.

Due to the nature of Banimmo's activities, i.e. the repositioning and redevelopment of buildings or sites, a number of its properties are not subject to fair value valuation. This situation makes the change in the valuation of the sub-group's portfolio non significant. At the end of December 2009, it stood at €239.9m (transfer tax included) and posted a variation of -5.6% on a like-for-like basis.

Par secteur d'activité (en loyer) By sector of activity (in rent)



After a quiet first half, the second semester was a marked upturn in disposals and acquisitions. Banimmo sold for €117m with disposals of the Atlantic House building (€31m) at the beginning of July, through an issue of real estate certificates, of Sirius building (€70m) let to Mobistar (29,500sqm) to the german fund Signa in early October, and a shopping complex in Eeklo and a small office building

d'une galerie commerciale à Eeklo et d'un petit immeuble de bureaux à Bruxelles. Fin novembre, le groupe a fait l'acquisition pour près de 30 M€ d'une nouvelle galerie commerciale à Paris dans le quartier Saint-Germain des Près.

2-Activité des participations

Banimmo est un actionnaire important de quatre sociétés, qui font l'objet d'une mise en équivalence dans ses comptes :

- Conferinvest (49 %) détient deux centres de conférences à La Hulpe (Belgique) et Chantilly (60), gérés par Dolce. Le chiffre d'affaires est en retrait de 12,5 % par rapport à 2008, et l'excédent brut d'exploitation s'est établi à 5,1 M€ (-33,7 %) ;
- Jardins des quais à Bordeaux (50 %) : voir plus haut ;
- Grondbank The Loop (25 %), en charge du développement d'un site à Gand (Belgique) ;
- Montea (23 %) : adoptant une attitude prudente et sélective, cette SICAFI spécialisée dans l'immobilier logistique, a procédé à deux acquisitions lors du second semestre pour une superficie totale de 15 751 m². Au 31 décembre 2009 la juste valeur de ses actifs a baissé de 6,4 % à périmètre constant pour atteindre 206,3 M€. Le résultat net courant, hors variation des justes valeurs, diminue de 11,9 % à 7,4 M€. Le résultat net comptable s'élève à -10,7 M€ contre une perte de 7,8 M€ en 2008 en raison pour l'essentiel de la baisse de la juste valeur des immeubles (-16,0 M€) et des instruments financiers (-2,1 M€).

3-Résultats (sous-consolidation)

NB : L'analyse des résultats est effectuée sur la base des comptes publiés par Banimmo le 08 mars 2010

L'évolution favorable des revenus locatifs conduit à un résultat opérationnel récurrent de 9,0 M€ ramené à 6,6 M€ après prise en compte d'une perte de 2,4 M€ en provenance des sociétés mises en équivalence (Montea pour l'essentiel).

Après prise en compte du résultat financier (-7,1 M€ hors variation de juste valeur), et de l'impôt sur les sociétés (+0,6 M€), et compte tenu de 18,0 M€ de plus-value de cession, le résultat courant net atteint 18,1 M€.

Par suite des variations de juste valeur sur les immeubles (-11,6 M€) et sur instruments financiers (-2,1 M€), partiellement compensés par un produit d'impôts différés (6,7 M€), le résultat net ressort à

in Brussels. At the end of November, the group acquired a new retail asset in Paris, in the Saint-Germain des Près area (€30m).

2-Equity investments

Banimmo is a significant shareholder in four companies, which are accounted for by the equity method:

- Conferinvest (49%) owns two conference centres in La Hulpe (Belgium) and Chantilly (60), managed by Dolce. Revenues declined by 12.5% compared to 2008, and EBITDA stood at €5.1m (-33.7%);
- Jardins des Quais in Bordeaux (50%): see above;
- Grondbank The Loop (25%), responsible for developing a site in Ghent (Belgium);
- Montea (23%): adopting a prudent and selective attitude, this SICAFI, specialised in logistics buildings, made two acquisitions during the second half for a total surface of 15,751 sqm. At the end of December 2009, the fair value of its assets declined by 6.4% to €206.3m on a like-for-like basis. Net current result, excluding changes in fair values, decrease by 11.9% to €7.4m. The net result is a loss of -€10.7m versus a loss of €7.8m in 2008 due mainly to the decline in the fair value of its buildings (-€16.0m) and financial instruments (-€2.1m).

3-Results (sub-consolidation)

NB: The analysis of the results is based on the statements published by Banimmo on Mars 08, 2010.

The favorable evolution of the rental income leads to a recurrent operational result of €9,0m brought back to €6.6m after taking into account a €2.4m loss from the associates (mainly Montea).

After accounting for financial income (-€7.1m excluding the change in fair value), and corporate income tax (+€0.6m), and due to a capital gain on disposal of €18.0m, the net current result comes to €18.1m.

After recognition of changes in the fair value of buildings (-€11.6m) and financial instruments (-€2.1m), partially offset by deferred taxes income (€6.7m), net profit was €11.0m versus €4.2m in the

11,0 M€, contre 4,2 M€ l'année précédente.

Banimmo est cotée sur NYSE Euronext Bruxelles (place de référence) et Paris. Au 31 décembre 2009, son cours s'établissait à 15,11 €, en augmentation de 0,9 % depuis le début de l'année, et sa capitalisation boursière s'élevait à 172 M€.

AffiParis

1-Activité

Le patrimoine locatif du groupe est constitué au 31 décembre 2009 de 18 immeubles (et d'un ensemble de parkings) développant environ 67 400 m² et dégageant sur la base des baux en cours un loyer en année pleine de 12,6 M€ ; les six immeubles parisiens représentent 90 % de sa valeur et 84 % des loyers. Le taux d'occupation financier global est de 96,5 %, les immeubles parisiens étant loués à plus de 98 %.

Au cours de l'exercice, la société n'a procédé à aucun investissement compte tenu des incertitudes sur l'évolution future des valeurs des immeubles. Elle a poursuivi sa politique de cession des immeubles de province avec la vente de trois immeubles de bureaux : 1 066 m² à Marseille en juin, 2 635 m² à Toulouse en juillet, 2 069 m² à Nantes en décembre.

La juste valeur du patrimoine, telle qu'elle résulte des expertises de fin décembre, s'élève à 218,9 M€ (droits inclus), soit une baisse de 8,0 % par rapport à fin 2008. A périmètre constant, la juste valeur diminue de 5,5 %.

2-Résultats (sous-consolidation)

La marge opérationnelle a enregistré une progression de 12 % pour atteindre 11,4 M€, reflétant la progression des loyers liée à l'élargissement du périmètre entre les premiers semestres de 2008 et 2009. En conséquence le résultat courant (hors cessions, variation des justes valeurs et impôts différés) atteint 3,0 M€ contre 1,7 M€ en 2008 (+75,0 %).

La poursuite de l'ajustement à la baisse des justes valeurs sur immeubles (-12,7 M€) et à un degré moindre sur instruments financiers (-1,6 M€) explique l'évolution du résultat net qui s'établit à -11,0 M€ contre -14,6 M€ en 2008.

AffiParis est cotée sur NYSE Euronext Paris. Au 31 décembre 2009, son cours s'établissait à 7,9 €, en baisse de 12,1 % par rapport au début d'année, et sa capitalisation s'élevait à 22,9 M€.

prior year.

Banimmo is listed on NYSE Euronext Brussels (reference market) and Paris. At December 31 2009, its price was €15.11, up 0.9% year-to-date, and its market capitalisation was €172m.

1-Activities

At 31 December 2009, the rental properties of the Group consisted of 18 buildings (and parking lots) with an area of about 67,400 sqm which generated €12.6m based on leases in effect for the whole year. The six buildings in Paris represents 90% of the portfolio's value and 84% of rents. The total occupancy rate is 96.5%, and the Paris buildings are more than 98% let.

Over the period, the firm did not make any acquisition due to uncertainties about future changes in the value of the buildings. The disposal of buildings located outside Paris continued with the sale of three office buildings: 1,066 sqm in Marseille in June, 2,635 sqm in Toulouse in July, and 2,069 sqm in Nantes in December.

The fair value of properties as assessed by appraisers at the end of December totalled €218.9m (transfer tax included), an 8.0% drop compared to year-end 2008. On a like-for-like basis, the fair value declined by 5.5%.

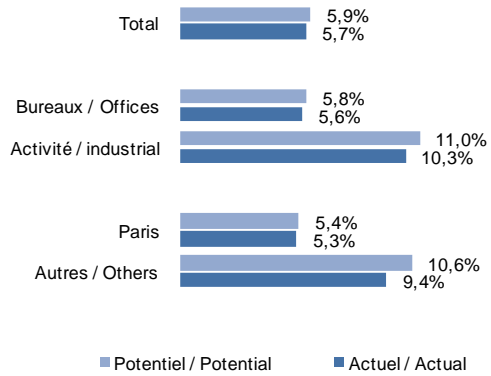
2-Results (sub-consolidation)

The operating margin increased by 12% to reach €11.4m, reflecting the increase in rents due to the portfolio's expansion between the first six months of 2008 and of 2009. Consequently, current profit (excluding disposals, fair value adjustments and deferred tax) amounts to €3.0m versus €1.7m in 2008 (+75.0%).

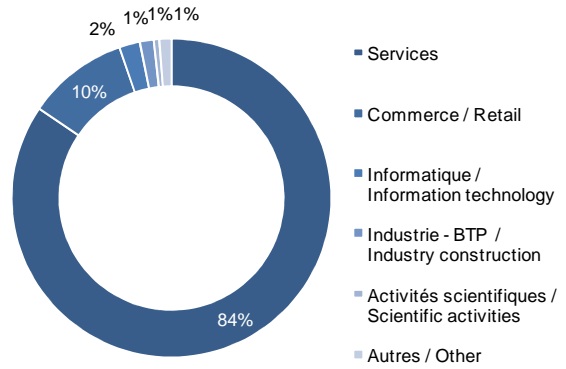
The continued downward revision of the fair value of buildings (-€12.7m) and to a lesser degree of financial instruments (-€1.6m) explains the change in net income which shows a loss of €11.0m compared to a loss of €14.6m in 2008.

AffiParis is listed on NYSE Euronext Paris. At 31 December 2009, its share price was €7.9, down 12.1% compared to the beginning of the year, and its market capitalisation was €22.9m.

Rendement du patrimoine Rental yield of assets



Par secteur d'activité (en loyer) By sector of activity (in rent)



Les filiales de service

Service subsidiaries

Concerto développement

1-Activité

Filiale d'Affine spécialisée dans l'ingénierie logistique, Concerto Développement a poursuivi ses opérations tant en France qu'à l'international :

En France :

- Partenaire de MGPA dans la joint-venture Logiffine, Concerto Développement a signé trois baux représentant une surface de 30 000 m² environ répartie entre les sites logistiques de Montéleger (26) et Hem (59). En janvier 2010 ce dernier site était totalement loué ;
- Dans le cadre de la première phase du développement de la ZAC des Portes de Chambord à Mer (41), Concerto Développement a achevé la construction d'un bâtiment de 62 000 m², dont la livraison au locataire But International a eu lieu début octobre. La seconde phase, d'une surface globale de 65 000 m² trois bâtiments, sera lancée dès l'achèvement de sa commercialisation.

A l'étranger :

- Concerto a livré en janvier à Affine une plateforme logistique de 10 505 m² à Vilvorde (Belgique) ;
- L'aménagement du terrain de 58 150 m² à Sant Feliu de Buixalleu (Espagne) a été finalisé. La commercialisation des bâtiments à construire, d'une surface globale de 38 700 m², est en cours ;
- Dans la région de Madrid, le bâtiment de 20 000 m² à Azuqueca de Henares a été cédé en mars 2009 à Lasalle Investment Management ;
- Un contrat pour l'équipement de la toiture des entrepôts d'Azuqueca et d'Alcala (cédé à LIM en 2008) en panneaux photovoltaïques a été signé en 2009.

La société Concerto Iberica a cessé son activité fin juin, la dernière opération en cours étant gérée par Concerto Développement avec un appui local.

1-Activities

A subsidiary of Affine specialised in logistics engineering, Concerto Développement has developed its business activities in France and internationally:

In France:

- As partner of MGPA in the joint venture Logiffine, Concerto Développement signed three leases representing a surface area of approximately 30,000 sqm split between the logistics sites at Hem (59) and Montéleger (26). In January 2010 this latter site was fully let;
- In connection with the first stage of the construction of the Portes de Chambord integrated development zone (ZAC) in Mer (41), Concerto Développement completed the construction of a 62,000 sqm building, delivered to the tenant But International at the beginning of October. The second stage, which involves the construction of three buildings with a total surface area of 65,000 sqm, will be launched once marketing of the properties is completed.

Abroad:

- Delivery in January to Affine of a 10,505 sqm logistics platform at Vilvorde (Belgium);
- The development of a 58,150 sqm site at Sant Feliu de Buixalleu (Spain) was completed. Tenants are currently negotiating for the proposed buildings which will have a total surface area of 38,700 sqm;
- In the Madrid area, the 20,000 sqm building at Azuqueca de Henares was sold in March 2009 to Lasalle Investment Management;
- The signature of a contract in 2009 to equip the roof of Alcala (disposed to LIM in 2008) and Azuqueca warehouses with photovoltaic panels.

Concerto Iberica ceased business at the end of June, the last operation being managed by Concerto Développement with local support.

2-Résultats (sous-consolidation)

Le résultat opérationnel net est en forte croissance par rapport à l'exercice précédent : 3,4 M€ contre 0,3 M€. Cette évolution est le résultat d'une nette baisse du bénéfice sur les opérations de promotion (-0,1 M€ en 2009 contre 3,7 M€ en 2008), plus que compensée par l'entrée en loyer en fin d'année de l'entrepôt de But (0,6 M€), la réduction de frais de fonctionnement (0,7 M€) et surtout la variation positive (6 M€) de la juste valeur du bâtiment But à Mer. Après déduction du résultat financier (-1 M€ en raison de l'accroissement de la dette contractée pour la réalisation de l'opération de Mer) et de l'impact négatif de la quote-part de résultat de la société mise en équivalence Logiffine (0,7 M€), le résultat avant impôts atteint 1,6 M€, contre une perte de 0,7 M€ au cours de l'exercice précédent.

Promaffine

A compter du 1^{er} juillet 2009, l'effectif de Promaffine a été transféré à Périclès Développement, une structure indépendante du groupe, à laquelle Promaffine a confié une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée pour mener les opérations en cours à leur terme. Aucune opération nouvelle ne sera lancée par Promaffine, dont Affine détient dorénavant la totalité des actions.

1-Activité

Au cours de l'année 2009, la société a achevé la livraison de l'opération rue Copernic à Paris 16ème (33 logements dont 8 à caractère social).

Trois opérations en co-promotion avec Unimo sont en cours, leur réalisation restant soumise à une cession préalable à des investisseurs ou utilisateurs :

- Paris 11ème, rue Bréguet : 28 000 m² en Bâtiment Basse Consommation (BBC) de bureaux, activité et commerces. Le permis de construire est devenu définitif et des négociations sont en cours avec d'éventuels utilisateurs ;
- Nanterre-Seine Arche (92) : programme de 166 logements (dont 70 à caractère social réservés en décembre par ICF La Sablière) et 1 200 m² de commerces (réservés en décembre par la société Crystal), qui a fait l'objet d'une demande de permis de construire modificatif pour optimiser le prix de revient de la construction et adapter la typologie et les surfaces des appartements au marché de sortie de crise. L'extension de la validité de la promesse de vente jusqu'au 31 décembre 2010 a été obtenue de l'EPASA ;
- Marseille 10ème : Les permis de construire et de démolir sont devenus définitifs pour 200 logements (dont 61 à caractère social) ; les deux

2-Results (sub-consolidation)

Net operating profit is in strong growth compared to the previous year: €3.4m against €0.3m. This evolution is the result of a net decrease in earnings on promotion operations (-€0.1m in 2009 vs €3.7m in 2008), more than compensated by the beginning of rental period of the But warehouse at year-end (€0.6m), the reduction of operating costs (€0.7m) and especially the positive change (€6m) of the fair value of the But building in Mer. After deduction of the financial result (-€1m due to increasing debt contracted for the implementation of Mer operation) and the negative impact of the equity investment in Logiffine (€0.7m), the profit before tax reached €1.6m against a loss of €0.7m for the previous year.

From 1st July 2009, Promaffine's employees have been transferred to Périclès Développement, an organisation outside the Group to which the management of these projects in process had been outsourced. Promaffine will not undertake any new projects and Affine now owns all of its shares.

1-Activities

During 2009, Promaffine completed the delivery of the rue Copernic project in Paris 16 (33 flats, 8 of which are for social housing).

Three joint-development projects with Unimo are underway, with launching of works subject to prior sale to investors or occupants:

- Paris 11, rue Bréguet: a 28,000 sqm low-energy office, industrial and retail building. Planning permission has been granted and negotiations are in process with potential users;
- Nanterre-Seine Arche (92): 166 flats program (70 of which are for social housing reserved in December by ICF La Sablière) and 1,200 sqm of retail (reserved in December by the company Crystal); the building permit will be modified in order to optimize the construction cost and the typology and surfaces of the apartments to the conditions prevailing in a post crisis market. The extension of the validity of the call on the plot of land to 31 December 2010 was obtained from EPASA;
- Marseille 10: Planning permission and demolition approval have been finalised for 200 flats (61 of which are for social housing); the two first

premières tranches ont été vendues en décembre à Logis Méditerranée d'une part et la Société Nationale Immobilière (SNI) d'autre part. La commercialisation de la 3ème tranche a été lancée en novembre.

tranches were sold in December to Logis Mediterranee and SNI, Société Nationale Immobilière, a subsidiary of the French government agency Caisse des Dépôts. Marketing of the third tranche was launched in November.

Par ailleurs, le chantier du CPI avec Foncière Logement pour la réalisation à Dreux (28) de 18 maisons individuelles labellisées (BBC), démarré en juin 2009, se poursuit avec l'objectif d'une livraison au troisième trimestre 2010.

Finally, for the development contract with Foncière Logement for the construction of 18 low-energy individual houses in Dreux (28), to be assigned a French "BBC" rating, work began in June 2009 with planned completion in the third quarter of 2010.

2-Résultats (sous-consolidation)

2-Results (sub-consolidation)

Le résultat opérationnel net, lourdement négatif en 2008 en raison des provisions inscrites pour les opérations de Chartres et Bourghtheroulde, est revenu à l'équilibre, notamment grâce aux produits dégagés par l'opération de Dreux. Compte tenu des frais financiers et du résultat négatif des sociétés mises en équivalence (Copernic et Capelette notamment), le résultat net consolidé s'établit à -0,7 M€ contre -3,9 M€ en 2008.

Net operating result, heavily negative in 2008 due to provisions posted for operations of Chartres and Bourghtheroulde, is almost back to equilibrium thanks to income generated by the operation in Dreux. Taking into account the financial costs and the negative result of companies accounted for under the equity method (Copernicus and Capelette mainly), consolidated net income stood at -€0.7m against -€3.9m in 2008.

BFI

La cession de BFI, signée le 30 décembre 2009, a pris effet le 12 février 2010.

Sale of BFI, signed on 30 December 2009, was completed on 12 February 2010.

1-Activité

1-Activities

En 2009, dans un marché rendu très concurrentiel par la crise économique, le réseau BFI affiche un chiffre d'affaires de 7,5 M€ en léger retrait (-6 %) par rapport à l'exercice 2008.

In 2009, in a very competitive market resulting from the economic crisis, the BFI network displays a €7.5m turnover, in slight decrease (-6 %) compared to 2008.

Ce recul ne provient pas d'une baisse du taux d'occupation puisque les locations de bureaux progressent de +1,3 % mais d'une baisse des domiciliations (-11 %), des location de salles de réunion (-19 %) ainsi que de la vente de services. Les centres de Sophia Antipolis, La Défense et Champs-Élysées ont été les plus affectés par la baisse de l'activité.

This reduction does not come from a lower rate of occupation since office rentals revenues rose +1.3% but from a decline of domiciliations (-11%), of rental rooms meeting (-19%) and t sale of services. Sophia Antipolis, La Défense and Champs-Élysées centres have been most affected by the decline in activity.

Sur un plan opérationnel, l'exercice a été marqué par le déménagement et l'agrandissement du centre de Rueil-Malmaison en septembre 2009 (sans impact sur le chiffre d'affaires), ce qui porte à 5 sur 13 le nombre de centres d'une surface supérieure à 1 000 m².

On an operational plan, 2009 was marked by the relocation and expansion of Rueil-Malmaison Center in September 2009 (without impacting turnover), bringing 5 out of 13 the number of centres of over 1,000 sqm surface.

2-Résultats

2-Results

Le résultat d'exploitation est en retrait à -1,4 M€ contre -0,6 M€ l'an dernier. Cette baisse résulte de la contraction du chiffre d'affaires (-6 %) et d'une augmentation des charges d'exploitation de 2 %.

Operating profit is decline to -€1.4m against -0.6m last year. This decrease is the result of contraction of the revenue (-6%) and an increase of 2% of operating expenses.

Après prise en compte de la baisse des charges financières résultant du niveau actuel des taux d'intérêt, le résultat net s'établit à -1,4 M€ contre -1 M€ en 2008.

After taking into account the decrease of financial expenses resulting from the current level of the interest rates, net income stood at -€1,4m against -€1m in 2008.

Compte de résultat consolidé Consolidated income statement

(Présentation commerciale résumée)
(Limited business presentation)

Compte de résultat consolidé (K€)	2007 Retraité / restated	2008	2009	Consolidated income statement (€ 000,)
Loyers nets sur immeubles de placement	57 033	63 546	62 838	Net rents on investment properties
Résultat sur opérations de location-financement	7 845	5 943	3 848	Profit from lease finance transactions
Résultat sur opérations de développement immobilier	10 546	2 246	(13)	Profit from real estate development
Autres produits d'exploitation	2 134	1 125	636	Other operating income
Total résultat des autres activités	20 526	9 314	4 470	Total profit from other activities
Autres achats et charges externes	(18 023)	(14 681)	(13 579)	Other purchases and external expenses
Impôts, taxes et assimilés	(1 302)	(1 134)	(948)	Taxes, duties and similar payments
Charges de personnel	(11 655)	(10 933)	(8 932)	Personnel expenses
Amortissements et dépréciations	(476)	(723)	(463)	Amortisation and depreciation
Charges nettes des provisions	452	1 734	(586)	Charges net of provisions
Total frais de fonctionnement	(31 003)	(25 737)	(24 509)	Total operating expenses
Résultat des cessions d'actifs	28 885	6 969	24 806	Profit from asset disposals
Solde net des ajustements de valeurs	27 823	(46 852)	(43 676)	Balance net of value adjustments
RESULTAT OPERATIONNEL NET	103 263	7 239	23 930	NET OPERATING PROFIT
Coût de l'endettement financier net	(32 836)	(39 437)	(27 643)	Net cost of financial debt
Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat	15 068	(9 762)	(8 841)	Profit on financial assets at fair value by income
Autres résultats financiers	3 062	1 006	6 594	Other financial income
Total résultat financier	(14 707)	(48 193)	(29 890)	Total financial income
Quote-part des sociétés mises en équivalence, variations des écarts d'acquisition	1 061	1 035	(7 927)	Share of companies consolidated by the equity method, adjustments to goodwill
RESULTAT AVANT IMPÔT	89 617	(39 918)	(13 887)	PROFIT BEFORE INCOME TAXES
Résultat des activités arrêtées ou en cours de cession	(2 099)	(1 406)	(819)	Net gain/(loss) from businesses that have been discontinued or in the process of being sold
Impôts sur les résultats	(4 194)	(2 765)	5 131	Income tax
Impôts différés	8 284	6 837	6 883	Deferred taxes
RESULTAT NET	91 607	(37 252)	(2 693)	NET PROFIT
dont part du groupe	78 159	(37 521)	(5 701)	of which Group share

Les comptes de BFI sont isolés sur les lignes « Branche d'activité destinée à la vente » au Bilan et sur la ligne « Résultat des activités arrêtées ou en cours de cession » au compte de résultat. / BFI's statements are confined to the lines "Business sector to be sold" on the balance sheet and "Profit from businesses that have been discontinued or are being sold" in the income statement.

Par ailleurs, les emprunts liés aux immeubles destinés à la vente ont été reclassés au passif sur la ligne « Passifs liés aux immeubles destinés à la vente ». / In addition, loans related to buildings held for sale have been reclassified in liabilities on the line "Liabilities related to buildings to be sold".

Bilan consolidé

Consolidated balance sheet

(Présentation commerciale résumée)
(Condensed business presentation)

ACTIF (K€)	2007	2008	2009	ASSETS (€ 000,)
Actifs corporels	2 382	2 801	1 503	Tangible assets
Immeubles de placement	912 591	984 039	951 575	Investment properties
Immobilisations incorporelles	6 731	4 434	466	Intangible assets
Actifs financiers	192 455	127 334	95 776	Financial assets
Actifs d'impôts différés	1 475	1 535	4 182	Deferred tax assets
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	28 614	28 064	22 119	Shares and investments in companies (equity method)
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	1 144 248	1 148 208	1 075 621	TOTAL LONG-TERM ASSETS
Immeubles destinés à la vente	38 257	104 249	87 407	Buildings to be sold
Branche d'activité destinée à la vente	6 497	6 437	5 067	Business sector to be sold
Prêts et créances de location-financement	2 143	562	618	Lease finance loans and receivables
Stocks	25 652	33 199	20 520	Inventory
Clients et comptes rattachés	47 532	18 990	25 287	Trade and other accounts receivable
Actifs d'impôts courants	1 794	594	459	Current tax assets
Autres créances	48 187	54 130	32 540	Other receivables
Trésorerie et équivalents de trésorerie	45 106	27 062	34 785	Cash and cash equivalents
TOTAL ACTIFS COURANTS	215 168	245 223	206 683	TOTAL CURRENT ASSETS
TOTAL	1 359 416	1 393 431	1 282 304	TOTAL

PASSIF (K€)	2007	2008	2009	LIABILITIES (€ 000,)
Capitaux propres (part du groupe)	465 595	385 344	345 448	Shareholders' equity (Group share)
Intérêts minoritaires	100 738	90 141	85 988	Minority interests
TOTAL CAPITAUX PROPRES	566 333	475 486	431 436	TOTAL SHAREHOLDERS' EQUITY
Emprunts long terme	440 194	517 432	622 917	Long-term borrowings
Passifs financiers	26 070	40 831	36 961	Financial liabilities
Provisions	5 649	3 762	8 756	Provisions
Dépôts et cautionnements reçus	11 459	11 637	11 911	Deposits and security payments received
Passifs d'impôts différés et non courants	25 689	11 942	2 899	Deferred and non-current tax liabilities
Divers	3 018	2 629	362	Other
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	512 079	588 233	683 805	TOTAL LONG-TERM LIABILITIES
Branches d'activités destinées à la vente	3 620	5 054	5 020	Business sector to be sold
Passifs liés aux immeubles destinés à la vente	21 704	27 492	36 487	Liabilities related to buildings to be sold
Dettes fournisseurs et autres	90 061	65 602	53 528	Trade payables and other accounts payable
Emprunts et dettes financières	137 835	218 881	63 440	Borrowings and financial debt
Passifs d'impôts courants	8 686	4 838	3 361	Current tax liabilities
Dettes fiscales et sociales	19 097	7 846	5 227	Tax and social debt
TOTAL PASSIFS COURANTS	281 004	329 712	167 063	TOTAL CURRENT LIABILITIES
TOTAL	1 359 416	1 393 431	1 282 304	TOTAL

LISTE DES IMMEUBLES

RENTAL PROPERTIES LIST

Situation / Location	Nom ou rue / Name or street	Zone	Dépt	Surface en m ²	Taux d'occupation financier	Date acquisition
		Region	French Département number	Surface area in sqm	Occupancy rate	Acquisition date
Entrepôts et activités / Warehouses and industrial premises						
Buc	Rue de Fourny	RP	78	4 089	100%	1984
Maurepas	Rue Marie Curie	RP	78	8 370	100%	2006
Palaiseau	Rue Léon Blum	RP	91	3 828	100%	1995
St Germain les Arpajon	Rue des Cochets	RP	91	16 289	100%	1999
Gennevilliers - Les Mercières	Route Principale du Port	RP	92	4 417	100%	2006
Aulnay-sous-Bois	Rue Jean Chaptal	RP	93	3 700	100%	1993
Tremblay en France	Rue Charles Cros	RP	93	19 997	100%	2006
Tremblay en France	Rue des Chardonnerets	RP	93	1 192	100%	1989
Noisy le Grand	ZI des Richardets	RP	93	1 645	100%	2005
Miramas	Quartier Mas des Moulières, Zac Lésud	Province	13	12 079	100%	2007
Chevigny St Sauveur	Avenue de Tavaux	Province	21	12 985	100%	2005
Bourg-les-Valence	Rue Irène Joliot Curie	Province	26	18 022	100%	2005
St Quentin Fallavier	Zac de Chêne La Noirée	Province	38	20 057	26%	1991
Mer	Za des Mardaux	Province	41	34 127	74%	2006
Mer (Logistic Park)	Za des Mardaux	Province	41	63 477	100%	2009
St Etienne	Molina	Province	42	45 019	99%	2007
Saint-Cyr-en-Val	Rue du Rond d'Eau	Province	45	38 803	76%	2005
Bussy-Lettrée (Courbet)	Zac n° 1 Europort – Vatry	Province	51	19 212	100%	2004
Roubaix – Leers	Rue de la Plaine	Province	59	21 590	91%	2005
Lezennes	ZI du Hellu	Province	59	4 133	73%	2005
Vénissieux	Rue E. Hénaff / rue F. Pelloutier	Province	69	2 337	100%	1998
Thouars	Rue Jean Devaux	Province	79	31 471	100%	2007
Vitrolles	ZAC d'Anjoly	Province	13	5 880	100%	2008
Vilvoorde		Belgique		10 505	100%	2008
Bureaux / Offices						
Paris 3 ^e	Rue Réaumur	Paris	75	1 744	100%	2007
Paris 3 ^e	Rue Chapon	Paris	75	957	100%	2005
Paris 8 ^e	Rue de Ponthieu	Paris	75	9 392	99%	2006
Paris 9 ^e	Rue Auber	Paris	75	2 302	100%	2008
Paris 10 ^e	Rue d'Enghien	Paris	75	1 058	100%	2008
Paris 12 ^e	« Tour Bercy » - Rue Traversière	Paris	75	7 783	99%	2008
Bercy	« Tour Gamma » - Rue de Bercy	Paris	75	377	100%	2006
Croissy Beaubourg	Rue d'Emerainville	RP	77	1 004	87%	2005
Croissy Beaubourg	Bld Beaubourg	RP	77	1 199	100%	2005
Trappes	Parc de Pissaloup – Av. J. d'Alembert	RP	78	11 012	100%	2006
Saint Germain en Laye	Rue des Gaudines	RP	78	2 024	100%	2002

Situation / Location	Nom ou rue / Name or street	Zone	Dépt	Surface en m ²	Taux d'occupation financier	Date acquisition
		Region	French Département number	Surface area in sqm	Occupancy rate	Acquisition date
Bureaux (suite) / Offices (cont.)						
Montigny-le-Bretonneux	« TDF St Quentin » - Rue Ampère	RP	78	9 546	100%	2003
Saint Germain en Laye	Rue Témar	RP	78	1 450	100%	2002
Elancourt	« Parc Euclide » - Rue Blaise Pascal	RP	78	6 339	80%	2004
Plaisir	Zac Ste Apolline, rue des Poiriers	RP	78	1 160	100%	2005
Évry	Rue Gaston Crémieux	RP	91	7 467	100%	1984
Brétigny/Orge	Route des Champcueils	RP	91	2 600	100%	1989
Les Ulis	« L'Odysée » - Rue de la Terre de Feu	RP	91	3 500	100%	2003
Corbeil Essonnes	Darblay I – Avenue Darblay	RP	91	4 644	100%	2003
Corbeil Essonnes	Darblay II – Rue des Petites Bordes	RP	91	2 268	100%	2003
Malakoff	Rue Etienne Dolet	RP	92	817	54%	1987
Issy-les-Moulineaux	Rue Carrefour Weiden	RP	92	2 308	0%	2003
Rueil Malmaison	Passage Saint Antoine	RP	92	3 307	73%	1980
Colombes	Les Corvettes, avenue de Stalingrad	RP	92	13 600	66%	2004
Saint Ouen	Rue du Docteur Bauer	RP	93	1 654	100%	1997
Pantin	« Tour Essor » - rue Scandicci	RP	93	1 138	0%	1994
Bagnole	Rue Sadi Carnot	RP	93	4 056	100%	1995
Kremlin Bicêtre	Rue Pierre Brossolette	RP	94	1 151	57%	2007
Kremlin Bicêtre	Boulevard du Général de Gaulle	RP	94	1 860	100%	2007
Cergy Pontoise	Rue du Petit Albi	RP	95	3 213	100%	2007
Goussainville	Rue Le Nôtre	RP	95	2 835	89%	2005
Nice	Les Gabins, rue Guiglionda	Province	06	16 201	87%	2005
Valbonne - rose	Route des Lucioles - Sophia Antipolis	Province	06	2 781	100%	1986
Valbonne - beige	Route des Lucioles - Sophia Antipolis	Province	06	700	100%	1992
Aix les Milles	Rue Georges Claude	Province	13	5 528	91%	1975
Aix-en-Provence	« Décisium » - Rue Mahatma Gandhi	Province	13	2 168	94%	1994
Aix-en-Provence	Rue Louis de Broglie – Zac Duranne	Province	13	880	100%	1997
Marseille	Rue André Roussin	Province	13	1 329	100%	1998
Bayeux	Place Charles de Gaulle	Province	14	764	0%	2005
Toulouse	Avenue de l'Europe	Province	31	645	100%	2005
Montpellier	Zac du Millénaire, avenue Einstein	Province	34	1 128	100%	2005
Nantes	Route de Paris – Lot 8	Province	44	749	100%	1992
Nantes	Route de Paris – Lot 9	Province	44	761	100%	1992
Nantes - Marie Galante	Rue Henri Picherit	Province	44	3 084	100%	2006
Orléans	Rue Léonard de Vinci / av. du Titane	Province	45	1 159	100%	1998
St Julien les Metz	Rue Jean Burger - Sage	Province	57	3 240	100%	2007
St Julien les Metz	Rue Jean Burger - Tannerie	Province	57	5 378	88%	2007
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Province	59	5 000	100%	2006
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Province	59	7 765	79%	2008
Lille - La Madeleine	« Périnor » – Rue Jeanne Maillotte	Province	59	7 734	82%	2005
Villeneuve d'Ascq	« Triopolis » - Rue des Fusillés	Province	59	3 045	100%	2004
Hesdin	Avenue François Mitterand	Province	62	346	0%	2005
Mulhouse	« L'Épicerie »	Province	68	5 019	89%	2008
Bron	Rue du 35 ^e Régiment d'Aviation	Province	69	4 392	78%	1996
Lyon Gerland	« Le Fontenoy » - Rue André Bollier	Province	69	4 060	100%	2006
Lyon	« Le Dauphiné » - Rue du Dauphiné	Province	69	5 481	100%	2005
Lyon	« Le Rhodanien » - Bld Vivier Merle	Province	69	3 472	96%	1983
Villeurbanne	Bld du 11 Novembre	Province	69	5 790	100%	2002
Zaventem	Alma Court	Belgique		16 130	97%	1999
Koningslo	Athena Business Centre	Belgique		17 732	83%	2002
Bruxelles	Raketstraat, rue de la Fusée	Belgique		6 349	100%	2004

Situation / Location	Nom ou rue / Name or street	Zone	Dépt	Surface en m ²	Taux d'occupation financier	Date acquisition
		Region	French Département number	Surface area in sqm	Occupancy rate	Acquisition date
Bureaux (suite) / Offices (cont.)						
Evere	Honeywell H3	Belgique		12 449	100%	2001
Evere	Honeywell H5	Belgique		3 753	69%	2001
Antwerp	Lange LozanaStraat	Belgique		7 536	100%	2000
Bruxelles	Avenue des Arts	Belgique		3 992	11%	2006
Bruxelles	North Plaza	Belgique		14 503	49%	2008
Bruxelles	Unilever	Belgique		13 611	70%	2008
Kontich	Prins Boudewijhlann	Belgique		6 839	29%	2007
Surfaces et centres commerciaux / Retail premises						
Marché Saint Germain	Saint Germain	Paris	75	3 179	100%	2009
Paris 15 ^e	Galerie – Rue Vaugirard	Paris	75	2 083	41%	2008
Vert St Denis	RN6 - Cesson	RP	77	4 322	100%	1977
Fontenay-sous-Bois		RP	94	1 970	100%	2008
Quincy sous sénart	Val d'Yerres II	RP	91	3 715	19%	1986
St Cloud	Rue du Calvaire	RP	92	1 109	100%	2004
Clamart	Avenue du Général de Gaulle	RP	92	8 017	100%	2007
Troyes-Barbère St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Province	10	5 793	100%	2007
Troyes-Barbère St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Province	10	1 200	100%	2007
Nîmes		Province	30	17 747	100%	2009
Bordeaux	Quai de Bacalan	Province	33	25 334	79%	2005
Arcachon		Province	33	3 615	N.S. / N.M.	2009
St Etienne	Rue Louis Braille - Dorianvest	Province	42	5 027	67%	2006
Saran	RN20	Province	45	2 964	100%	2007
Nevers	Avenue Colbert	Province	58	5 870	N.S. / N.M.	2008
Antwerp	Bouwcentrum	Belgique		23 480	100%	2007
Hôtels restaurants / Hotel and restaurants						
Orléans (Résid. étudiants)	Route du Faubourg Madeleine	Province	45	1 379	100%	1989
Biarritz	Avenue de l'Impératrice	Province	64	606	100%	1990
Divers / Miscellaneous						
Paris 12 (parkings)	Rue Traversière	Paris	75	N.S. / N.M.	100%	2008
Saint-Cloud	Rue du Calvaire	RP	92	6 571	43%	2004
Berlin	Goerzallee - Zehlendorf	Allemagne		18 313	91%	2005

RP : Région parisienne (hors Paris) / Paris region (Paris city excluded)
N.S. / N.M. : Non Significatif / Non Meaningful

Glossaire Glossary

Occupation

Un local est dit occupé à la date de clôture, si un locataire bénéficie d'un droit sur le local, rendant impossible la prise d'effet d'un bail sur le même local par un tiers à la date de clôture ; ce droit existe au titre d'un bail, que celui-ci ait ou non pris effet à la date de clôture, ou que le locataire ait, ou non, délivré un congé au bailleur, ou que le bailleur ait, ou non, délivré un congé au locataire. Un local est vacant s'il n'est pas occupé.

Loyers annualisés

Les loyers annualisés correspondent aux loyers faciaux du bail, auxquels sont appliquées les indexations successives contractuellement prévue dans le bail, et qui sont intervenues entre la signature du bail et la date de clôture. Le loyer annualisé ne tient compte d'aucun avantage octroyé par le bailleur au bénéfice du locataire, à l'exception des charges non refacturées contractuellement considérées comme telles, ainsi que des aménagements de loyers par paliers.

Loyers actuels

Les loyers actuels correspondent aux loyers annualisés des locaux occupés à la date de clôture.

Loyers effectifs

Les loyers effectifs correspondent aux loyers annualisés considérés comme récurrents dans le cadre de la valorisation de l'immeuble à la date de clôture.

Loyers de marché

Les loyers de marché correspondent aux loyers qui seraient atteint si les locaux devaient être reloués à la date de clôture.

Loyers potentiels

Les loyers potentiels correspondent à la somme des loyers actuels et des loyers de marché des locaux vacants

Patrimoine locatif

Le patrimoine locatif correspond aux immeubles de placements qui ne font pas l'objet d'une restructuration à la date de clôture.

Occupancy

Premises are said to be occupied on the closing date if a tenant has a right on the premises, making it impossible to enter into a lease for the same premises with a third party on the closing date; this right exists for a lease, whether or not it is effective on the closing date, whether or not the tenant has delivered notice to the lessor, or whether or not the the lessor has delivered notice to the tenant. Premises are vacant if they are not occupied.

Annualised rents

Annualised rents correspond to the contracted rents of the lease, to which are applied successive indexations contractually provided for in the lease, which have occurred between the signing of the lease and the closing date. Annualised rent does not take into account any benefit granted by the lessor to the tenant, except for charges not contractually passed on to the tenant that are considered as such, and rent adjustments by stages.

Current rents

Current rents correspond to annualised rents of occupied premises on the date of closing the accounts.

Effective rents

Effective rents correspond to annualised rents considered as recurrent in the context of valuing the building on the closing date.

Market rents

Market rents correspond to rents that would be achieved if the premises were re-let on the closing date.

Potential rents

Potential rents correspond to the sum of actual rents and the market rents of vacant premises.

Properties

The rental portfolio corresponds to investment buildings which have not been subject to restructuring on the closing date.

Rendements

Les rendements actuels, effectif, potentiel correspondent respectivement aux loyers actuels, effectifs, potentiels divisés par la valeur vénale droits inclus des immeubles du patrimoine locatif à la date de clôture.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financière est égal aux loyers actuels divisés par les loyers potentiels.

Yield

Actual, effective and potential yield correspond respectively to actual effective and potential rent divided by the market value including transfer taxes of buildings in the rental portfolio on the closing date.

Occupancy rate

The financial occupancy rate is equal to the actual rent divided by potential rent.

Responsible, 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

AFFINE

Société anonyme au capital de 47 800 000 €

A French *société anonyme* with share capital of €47,800,000

Siège social/Registered office: 4, square Edouard VII – 75009 PARIS

712 048 735 RCS PARIS

Téléphone/Tel: +33 (0)1 44 90 43 00 – Télécopieur/Fax: +33 (0)1 44 90 01 48

Email: info@affine.fr

Website: www.affine.fr



Annexe Financière

A. Comptes consolidés Exercice clos le 31 décembre 2009

Présentation Commerciale

ACTIF (en milliers d'euros)	Note	31/12/2009	31/12/2008
ACTIFS NON COURANTS		1 075 621	1 148 208
Actifs corporels	[1.1]	1 503	2 802
Immeubles de placement	[1.2]	951 575	984 039
Immobilisations incorporelles	[1.1]	466	4 434
Goodwill		-	3 661
Autres immobilisations incorporelles		466	773
Actifs financiers	[1.3]	95 776	127 334
Opérations de location financement et créances rattachées		68 631	87 008
Actifs à la juste valeur par résultat		-	-
Actifs disponibles à la vente		5 118	33 841
Instruments dérivés à la juste valeur		3 859	86
Instruments dérivés de couverture		-	-
Dépôts et cautionnements versés		5 352	5 514
Prêts		12 816	884
Actifs d'impôts différés	[1.4]	4 182	1 536
Titres et investissements dans les Sociétés Mises en équivalence	[1.5]	22 119	28 064
ACTIFS COURANTS		206 683	245 223
Immeubles non courants destinés à la vente	[1.2]	87 407	104 249
Branche d'activité destinée à la vente	[1.6]	5 067	6 437
Prêts et créances de location financement	[1.7]	618	562
Stocks	[1.8]	20 520	33 199
Clients et comptes rattachés	[1.9]	25 287	18 990
Créances rattachées sur immeubles de placement		24 722	17 526
Montants dus par les clients (contrats de construction et VEFA)		565	1 464
Créances rattachées sur centres d'affaires		-	-
Actifs d'impôts courants		459	594
Autres créances	[1.10]	32 540	54 130
Créances fiscales et sociales		6 198	16 731
Autres créances et comptes de régularisation		26 342	37 399
Trésorerie et équivalents de trésorerie	[1.11]	34 785	27 062
Equivalents trésorerie		2 855	2 167
Disponibilités		31 931	24 894
TOTAL ACTIF		1 282 304	1 393 431

PASSIF (en milliers d'euros)	Note	31/12/2009	31/12/2008
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)		345 448	385 344
Capital et assimilés	[2.1]	61 997	65 653
Capital		47 800	47 800
Primes		23 947	23 947
Actions propres		(9 750)	(6 094)
Réserves consolidées		291 593	344 063
Gains ou pertes latents ou différés		(7)	16 801
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés		-	-
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		(7)	16 801
Résultat consolidé		(5 701)	(37 521)
Acomptes sur dividendes		(2 434)	(3 651)
INTERETS MINORITAIRES		85 988	90 141
Parts des minoritaires dans les réserves consolidées		82 979	89 872
Parts des minoritaires dans le résultat consolidé		3 008	270
TOTAL CAPITAUX PROPRES		431 436	475 486
PASSIFS NON COURANT		683 805	588 233
Emprunts long terme	[2.2]	622 917	517 432
Passifs financiers	[2.3]	36 961	40 831
Instruments dérivés à la juste valeur		17 283	6 931
Instruments dérivés de couverture		-	3 218
Autres passifs financiers		19 678	30 681
Provisions		8 756	3 762
Dépôts et cautionnements reçus		11 911	11 637
Passifs d'impôts différés	[2.4]	2 899	9 308
Passifs d'impôts non courants	[2.5]	362	2 634
Passifs divers		-	2 629
PASSIF COURANT		167 063	329 712
Branche d'activités destinée à la vente	[2.6]	5 020	5 054
Passifs non courants destinés à la vente	[2.7]	36 487	27 492
Dettes fournisseurs et autres dettes	[2.8]	53 528	65 602
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		10 496	31 506
Autres dettes		26 085	14 912
Comptes de régularisation		11 728	15 168
Produits constatés d'avance		5 218	4 016
Emprunts et dettes financières		63 441	218 882
Dettes financières envers les banques	[2.9]	63 365	218 881
Dettes financières envers les actionnaires		76	1
Passifs d'impôts courants	[2.10]	3 361	4 838
Dettes fiscales et sociales	[2.11]	5 227	7 846
Provisions		-	-
TOTAL PASSIF		1 282 304	1 393 431

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	Note	31/12/2009	31/12/2008
LOYERS NETS	[3.1]	62 838	63 546
Produits sur immeubles de placement		101 667	89 310
Charges sur immeubles de placement		(38 828)	(25 764)
RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES	[3.2]	4 470	9 314
Résultat sur opérations de location financement		3 848	5 943
Résultat des opérations de développement immobilier		(13)	2 246
Résultat sur activité de centres d'affaires		-	(7)
Autres		636	1 132
FRAIS DE FONCTIONNEMENT	[3.3]	(24 509)	(25 737)
Frais de structure		(23 460)	(26 748)
Amortissements et dépréciations		(463)	(723)
Charges nettes des provisions		(586)	1 734
RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	[3.4]	24 806	6 969
Immeubles de placement		24 530	6 139
Levées d'option sur immeubles en location financement		296	830
Actifs d'exploitation		(20)	0
SOLDE DES AJUSTEMENTS DE VALEURS	[3.5]	(43 676)	(46 852)
Ajustement à la hausse des valeurs des valeurs des immeubles de placement		12 874	5 046
Ajustement à la baisse des valeurs des valeurs des immeubles de placement		(56 549)	(51 898)
RESULTAT OPERATIONNEL NET		23 930	7 239
Coût de l'endettement financier net		(27 643)	(39 437)
Revenus et dividendes des sociétés non consolidées		-	-
Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat		(8 841)	(9 762)
Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente		10 832	1 528
Autres		(4 238)	(522)
RESULTAT FINANCIER	[3.6]	(29 890)	(48 193)
Q.P DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE	[3.7]	(4 382)	975
VARIATION DES GOODWILL	[3.8]	(3 545)	60
RESULTAT AVANT IMPOT		(13 887)	(39 918)
RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETES OU EN COURS DE CESSION	[3.9]	(819)	(1 406)
IMPOTS		12 013	4 073
RESULTAT NET		(2 693)	(37 252)
INTERETS MINORITAIRES		3 008	270
RESULTAT NET - PART DU GROUPE		(5 701)	(37 521)
Par action (en euros)	[3.11]	(0,76)	(4,72)
dont part du Groupe des activités abandonnées	[3.11]	(0,11)	(0,18)
Par actions après dilution (en euros)	[3.11]	(0,62)	(3,92)
dont part du Groupe des activités abandonnées	[3.11]	(0,09)	(0,15)

Tableau des flux de trésorerie consolidés

	Note	31/12/2009	31/12/2008
I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE			
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		(2 693)	(37 252)
Dotations nettes aux amortissements et provisions		10 672	3 791
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		43 676	46 852
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)		6 357	3 007
Plus et moins-values de cession d'actifs		(24 322)	(2 644)
- <i>vnc des immobilisations cédées</i>		166 996	51 042
- <i>produits de cessions des immobilisations cédées</i>		(191 318)	(53 686)
Profits et pertes de dilution			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		4 382	2 554
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés		(1 879)	(1 783)
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		36 193	14 526
Coût de l'endettement financier net		30 110	39 526
Charge d'impôt (y compris impôt différé)		(12 013)	(4 073)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		54 290	49 979
Impôt payé		1 518	(3 603)
Variation des stocks		12 651	(10 659)
Variation des clients et comptes rattachés		(48)	16 283
Variation des fournisseurs et divers créanciers		(3 786)	(7 879)
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle		9 159	888
Flux des activités abandonnées		347	2 738
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE		74 132	47 746
II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Location financement		4 093	3 066
- <i>Décassements liés aux acquisitions</i>		(5)	(27)
- <i>Encaissements liés aux cessions</i>		4 098	3 094
Immeubles de placements		50 473	(170 638)
- <i>Décassements liés aux acquisitions</i>		(98 887)	(199 315)
- <i>Encaissements liés aux cessions</i>		149 360	28 677
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(721)	(686)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		79	56
Subventions d'investissement reçues			
Décassements liés aux acquisitions des immobilisations financières		(64)	(9 916)
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières		24 517	46
Titres consolidés		(12 503)	2 312
- <i>Décassements liés aux acquisitions</i>		(9 767)	(13 448)
- <i>Encaissements liés aux cessions</i>		151	24 616
- <i>Incidence des variations de périmètre</i>		(2 886)	(8 856)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		3 449	3 449
Variation des prêts et avances consentis		318	(3 472)
Autres flux liés aux opérations d'investissements		(270)	5 011
Flux des activités abandonnées		(186)	(356)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		69 184	(171 127)
III - OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital			5
- <i>versées par les actionnaires de la société mère</i>			5
- <i>versées par les minoritaires des filiales consolidées</i>			
Rachat et revente d'actions propres		(5 219)	(4 109)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		(13 865)	(22 987)
- <i>dividendes versés aux actionnaires de la société mère</i>		(6 404)	(12 933)
- <i>dividendes versés aux minoritaires des filiales consolidées</i>		(7 461)	(10 054)
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées			
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(7 740)	3 586
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		153 045	272 752
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(234 196)	(107 753)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés		(30 956)	(41 562)
Autres flux liés aux opérations de financement		846	2 036
Flux des activités abandonnées		(68)	(78)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		(138 152)	101 890
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)		5 164	(21 492)
Incidence des variations de cours des devises			
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture		21 175	42 667
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture		26 339	21 175
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE		5 164	(21 492)

TRESORERIE ET EQUIVALENTS

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2009	Reclassement BFI en activité abandonnée	31/12/2009
Caisse, banque centrale, CCP		122	5	127
Disponibilités bancaires	7-4	31 808	945	32 754
Disponibilités bancaires en autres actifs	7-8	748		748
Valeurs mobilières de placement	7-1	2 022	0	2 022
Sous total (1)		34 700	950	35 650
Découverts bancaires (a)	8-2	(8 230)	(1 055)	(9 285)
Découverts bancaires en autres passifs	8-6	(26)		(26)
Sous total (2)		(8 256)	(1 055)	(9 311)
Total (1) + (2)		26 444	(105)	26 339

(a) Ces lignes de crédit accordées par le CFF et la Société Générale pour 17 M€ n'apparaissent pas en découverts bancaires mais en dettes financières.

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2008	Reclassement BFI en activité abandonnée	31/12/2008
Caisse, banque centrale, CCP		130	3	133
Disponibilités bancaires	7-4	24 765	2 014	26 778
Disponibilités bancaires en autres actifs	7-8	265		265
Valeurs mobilières de placement	7-1	1 760	82	1 842
Sous total (1)		26 920	2 098	29 018
Découverts bancaires	7-2	(6 711)	(937)	(7 648)
Découverts bancaires en autres passifs	7-6	(194)		(194)
Sous total (2)		(6 906)	(937)	(7 843)
Total (1) + (2)		20 014	1 161	21 175

1. Notes sur l'Actif

Note 1.1 - Actifs corporels

Variation des immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Immobilisations corporelles d'exploitation	Immeubles en construction	Total
Début d'exercice	4 269	-	4 269
Augmentations	75	-	75
Acquisition de l'exercice	75	-	75
Diminutions	(59)	-	(59)
Mise au rebut	-	-	-
Cessions	(59)	-	(59)
Virements de poste à poste	-	-	-
Transferts de secteur	(1 384)	-	(1 384)
Fin d'exercice au 31/12/2009	2 901	-	2 901

Les "immeubles en construction" inscrits dans le tableau ci-dessus correspondent à des actifs qui ne sont pas, et ne sont pas destinés à devenir des immeubles de placement tels que des terrains, des centres de conférence, des hôtels et des actifs utilisés par le groupe Affine.

Variation des immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	Total
Début d'exercice	1 818
Augmentations	95
Acquisition de l'exercice	95
Diminutions	(87)
Mise au rebut	-
Cessions	(87)
Variation de périmètre	(87)
Virements de poste à poste	(149)
Transferts de secteur	-
Fin d'exercice au 31/12/2009	1 590

Variation des amortissements et dépréciations

En milliers d'euros	Incorporelles	Corporelles	Total
Début d'exercice	1 045	1 467	2 512
Augmentations	327	136	463
Acquisition de l'exercice	327	136	463
Diminutions	(11)	(26)	(37)
Mise au rebut	-	-	-
Cessions	(11)	(26)	(37)
Variation de périmètre	(87)	-	(87)
Virements de poste à poste	(149)	-	(149)
Transferts de secteur	-	(180)	(180)
Fin d'exercice au 31/12/2009	1 125	1 397	2 522

Goodwill

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Sur titres Concerto Développement	-	3 661
Total	-	3 661

Note 1.2 – Immeubles de placement

En milliers d'euros	location*	en cours	Destinés à la vente	Total
Début d'exercice	955 110	27 336	104 249	1 086 694
Augmentations	71 929	57 400	209	129 538
Acquisition de l'exercice	71 929	57 400	209	129 538
Diminutions	(75 429)	(47 747)	(12 313)	(135 489)
Mise au rebut				
Cessions	(75 429)	(47 747)	(12 313)	(135 489)
Variations de périmètre				
Variations de juste valeur	(32 474)		(11 202)	(43 676)
Virements de poste à poste	8 046	(14 510)	6 464	-
Transferts de secteur	1 228	(301)		926
Fin d'exercice au 31/12/2009	928 410	22 177	87 407	1 037 994

* Hors impact des coûts directs initiaux immobilisés (988 K€ en 2009 contre 1 593 K€ en 2008).

(1) Deux actifs ont été transféré de cette rubrique, l'un vers les stocks pour 301 K€ et l'autre vers les immobilisations corporelles pour 1 317 K€, et deux autres actifs ont été transférés des immobilisations corporelles vers cette rubrique pour 2 545 K€.

Note 1.3 – Actifs financiers

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Opérations de location financement et créances rattachées	68 631	87 008
Actifs à la juste valeur par résultat	-	-
Actifs disponibles à la vente	5 118	33 841
Instruments dérivés à la juste valeur	3 859	86
Dépôts et cautionnements versés (1)	5 352	5 514
Prêts	12 816	884
Total	95 776	127 334

(1) Ce poste comprend notamment les fonds de roulement et les dépôts de garantie versés sur immeubles

En milliers d'euros	Juste valeur au 31/12/2008	Variation de la juste valeur au cours de la période		Total
		Capitaux propres	Résultat	
Actifs financiers à la juste valeur par résultat				
Instruments dérivés	86	-	3 773	3 859
Total	86	-	3 773	3 859

Note 1.4 – Actifs d'impôts différés

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Immeubles de placement	1 913	1 343
Instruments dérivés	1 386	113
Autres éléments	883	80
Total	4 182	1 536

Note 1.5 – Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence

En milliers d'euros	%	Valeurs au 31/12/2009	Total bilan	Chiffre d'affaire HT	Résultat	Valeurs au 31/12/2008
MGP Sun Sarl	7%	(1 599)	8 424		(8 139)	(777)
Aulnes	35%	6	22		10	
Copernic	50%	(292)	736	881	(584)	(163)
2/4 Hausmann	50%	(22)	1 641		(32)	(6)
Lothaire développement	-	-	357		NS	-
Cap 88	40%	(219)	6 500		(172)	(57)
Marseille 88	40%	(510)	13 081	997	(262)	(430)
Filiales Banimmo						
Montéa	12%	19 649	216 264	16 334	(10 673)	23 889
Immocert Tserclaes	25%	181	1 061		20	176
P.D.S.M	25%	1 631	1 443		(7)	906
Schoonmeers	37%	3 264	1 554		(5)	4 102
Conferinvest ⁽¹⁾	24%	29	44 305	19 572	(2 841)	421
PPF Brittany sca		-			(25)	4
PPF Brittany GP	17%		30		(21)	
Total		22 119	-	-		28 064

Note 1.6 – Branche d'activité destinée à la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Branche d'activité destinée à la vente	5 067	6 437
Total	5 067	6 437

Il s'agit des actifs rattachés à la société BFI.

Note 1.7 – Prêts et créances de location financement

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Créances ordinaires TTC	1 524	1 735
Créances douteuses compromises ttc hors indemnités de résiliation (I.R)	1 097	863
Créances douteuses compromises ttc sur I.R	-	381
Provisions créances douteuses compromises hors I.R	(847)	(635)
Provisions créances douteuses compromises sur I.R	-	-
Produits perçus d'avance	(1 165)	(1 840)
Comptes d'avance	9	58
Total	618	562

Note 1.8- Stocks

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Stocks promotion immobilière	22 241	35 089
Stocks frais financiers promotion immobilière	122	27
Provisions sur stocks	(1 843)	(1 917)
Total	20 520	33 199

Note 1.9 – Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Créances sur cessions d'immeubles de placement	13 160	5 380
Créances ordinaires	10 967	12 791
Créances douteuses	4 480	3 408
Provisions sur créances douteuses	(3 320)	(2 590)
Total	25 287	18 990

Note 1.10 – Autres créances

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Etat - Créances sociales et fiscales	6 198	16 731
Sous-Total	6 198	16 731
Fournisseurs	291	434
Comptes de la clientèle	5 464	5 262
Capital souscrit non versé	14	15
Prêts aux sociétés liées	2 902	13 353
Autres débiteurs divers	5 376	7 324
Provisions dépréciation débiteurs divers	(533)	(533)
Divers	-	-
Autres créances	13 513	25 854
Produits à recevoir	8 620	9 108
Charges constatées d'avance	4 209	2 438
Comptes de régularisation	12 829	11 545
Sous-Total	26 343	37 399
Total	32 540	54 130

Note 1.11 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Equivalents de trésorerie : Sicavs	2 022	1 760
Retraitement à la juste valeur des Sicavs	85	62
Comptes de règlement relatifs aux titres	748	265
Comptes bancaires débiteurs	31 931	24 975
Total	34 785	27 062

2. Notes sur le Passif

Note 2.1 - Capital et assimilés

Actions autorisées, émises et libérées

	A l'ouverture	Distribution de dividendes en actions	Incorporation de réserves	A la clôture
Nombre d'actions	8 113 566			8 113 566
Capital en euros	47 800 000			47 800 000

Actions propres

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Acquisitions	Ventes	Au 31/12/2009
Affine	6 094	9 107	(5 451)	9 750

Note 2.2 – Emprunts long terme

En milliers d'euros	Postes du bilan	De 0 à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	619 265			305 693	313 571
Comptes de couverture d'engagement de crédit-bail	7 498			4 646	2 852
Total au 31/12/2009	626 763	-	-	310 339	316 423

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE à long terme pour un montant de (3 846) K€.

En milliers d'euros	Postes du bilan	De 0 à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	510 993			227 770	283 224
Comptes de couverture d'engagement de crédit-bail	10 045			7 176	2 869
Total au 31/12/2008	521 038	-	-	234 946	286 093

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE à long terme pour un montant de (3 606) K€.

Note 2.3 – Passifs financiers

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
A long terme	21 249	10 744
Certificats de trésorerie	15 750	30 675
Dettes rattachées	(38)	(588)
Total	36 961	40 831

On trouve dans cette rubrique, le montant actualisé des primes de caps restant à payer. Il n'est plus fait de distinction entre court terme et long terme, ainsi que la valorisation au 31 décembre 2009 de l'intégralité des Caps et des Collars souscrits par la société.

Note 2.4 – Passifs d'impôts différés

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Actifs financiers à la juste valeur	-	18
Immeubles de placement à la JV des filiales non SIIC	2 601	6 629
Contrats de crédit-bail (preneur)	-	1 404
Survaleurs affectées à des immeubles	173	3 282
Contrats de crédit-bail (bailleur)	-	-
Instruments dérivés	-	(49)
Etalement des frais d'emprunts	60	60
Déficits fiscaux reportables	-	(293)
Autres éléments	65	(1 744)
Total	2 899	9 308

Note 2.5 – Passifs d'impôts non courants

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Etat - Exit Tax	362	2 634
Total	362	2 634

Note 2.6 – Branche d'activités destinée à la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Branche d'activités destinée à la vente	5 020	5 054
Total	5 020	5 054

Note 2.7 – Passifs non courants destinés à la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Emprunts	35 163	26 351
Dépôts de garantie	1 323	1 141
Total	36 487	27 492

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 2.8 – Dettes fournisseurs et autres dettes

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Fournisseurs et comptes rattachés	3 804	4 642
Fournisseurs d'immobilisations et comptes rattachés	6 692	26 864
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 496	31 506
Divers clients	609	6 468
Autres créiteurs divers	24 414	8 039
Versements reçus sur appels en garantie	1 028	351
Divers	34	55
Autres dettes	26 085	14 912
Comptes de régularisation	11 728	15 168
Produits constatés d'avance	5 218	4 016
Total	53 528	65 602

Note 2.9 – Emprunts et dettes financières courants

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
A moins d'un an	58 337	213 517
Comptes de couverture d'engagement location financement	3 929	1 978
Dettes rattachées	1 276	3 589
Emprunts bancaires	63 542	219 084

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE pour un montant de (177) K€ en 2009 et (203) K€ en 2008.

Note 2.10 – Passifs d'impôts courants

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Impôts sur les sociétés	460	1 419
Etat - Exit Tax	2 901	3 419
Total	3 361	4 838

Note 2.11 – Dettes fiscales et sociales

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Personnel	1 710	1 889
Dettes fiscales (TVA, taxes)	3 518	5 956
Total	5 227	7 846

3. Notes sur le compte de résultat

Note 3.1 – Loyers nets sur immeubles de placements

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Loyers	77 178	73 463	3 715
Refacturation charges	24 035	14 744	9 292
Produits divers	1 742	1 123	619
Loyers assimilés	102 956	89 330	13 626
Reprises provisions pour dépréciations clients	956	1 993	(1 037)
Dotations provisions pour charges	-	-	-
Dotations provisions dépréciations clients	(1 698)	(1 065)	(633)
Créances irrécouvrables	(547)	(948)	401
Reprise provision pour risque immeuble	-	-	-
Coût du risque	(1 289)	(20)	(1 269)
Produits sur immeubles de placement (1)	101 667	89 310	12 357
Charges locatives	(38 828)	(25 764)	(13 064)
Charges sur immeubles de placement (2)	(38 828)	(25 764)	(13 064)
Loyers nets (1) + (2)	62 838	63 546	(707)

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.

Note 3.2 – Résultat des autres activités

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Loyers et assimilés	18 791	24 044	(5 253)
Dotations aux amortissements et provisions article 64 et 57	(13 790)	(15 987)	2 197
Variation de la réserve latente	(791)	(1 329)	538
Coût du risque	62	(4)	66
Charges sur opérations de location financement	(425)	(781)	356
Résultat sur opérations de location-financement (1)	3 848	5 943	(2 095)
Chiffre d'affaires	30 314	48 037	(17 722)
Variation de stocks	(12 839)	31 507	(44 346)
Coût du risque	-	(50)	50
Charges des opérations immobilières	(17 489)	(77 248)	59 760
Résultat sur opérations de développement immobilier (2)	(13)	2 246	(2 258)
Produits	-	-	-
Charges	-	(7)	7
Résultat sur activité des centres d'affaires (3)	-	(7)	7
Autres produits d'exploitation divers	636	1 132	(496)
Autres charges d'exploitation diverses	-	(0)	-
Résultat sur autres (4)	636	1 132	(496)
Résultat des autres activités (1) + (2) + (3) + (4)	4 470	9 314	(4 844)

Note 3.3 – Frais de fonctionnement

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Services extérieurs	13 579	14 681	(1 102)
Impôts, taxes et versements assimilés	948	1 134	(184)
Charges de personnel	8 932	10 933	(2 001)
Dotations aux amortissements sur immobilisations	463	723	(260)
Dotations nettes des provisions pour risques et charges	586	(1 734)	2 320
Total	24 509	25 737	(1 228)

Note 3.4 – Résultat des cessions d'actifs

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Produits sur cessions d'immobilisations	162 614	25 666	136 948
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(138 084)	(19 527)	(118 556)
Plus-value sur immeubles de placement (1)	24 530	6 139	18 391
Produits sur cessions d'immobilisations	4 098	889	3 210
Reprise de provision article 64 et 57	9 450	9 861	(410)
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(13 252)	(9 919)	(3 333)
Levées d'option sur immeubles en location-financement (2)	296	830	(533)
Produits sur cessions d'immobilisations d'exploitation	90	55	35
Valeur nette comptable des immobilisations d'exploitation	(110)	(55)	(55)
Sur actifs d'exploitation (3)	(20)	0	(20)
Total (1)+(2)+(3)	24 806	6 969	17 838

Note 3.5 – 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	12 874	5 046	7 827
Ajustements à la baisse	(56 549)	(51 898)	(4 651)
Total immeubles de placement	(43 676)	(46 852)	3 177

Note 3.6 – Résultat financier

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Comptes et emprunts à terme	(20 624)	(35 935)	15 310
Intérêts sur emprunts crédits preneurs	(2 166)	(3 498)	1 332
Charges sur Caps / Swaps	(4 848)	-	(4 848)
Charges sur dettes subordonnées à durée déterminée	(5)	(5)	(1)
Coût de l'endettement financier net (1)	(27 643)	(39 437)	11 794
Revenus et dividendes des sociétés non consolidées (2)	-	-	-
Titres de placement	23	142	(118)
Titres de transaction	-	114	(114)
Pertes nettes de change sur comptes de trésorerie	-	-	-
Gains nets sur titres consolidés	(1)	46	(47)
Produits nets d'intérêts sur instruments dérivés	(1 241)	370	(1 611)
Résultats de cession des titres anticipés consolidés	-	2 215	(2 215)
Variation de juste valeur	(7 622)	(12 648)	5 027
Profit de dilution	-	-	-
Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat (3)	(8 841)	(9 762)	921
Revenus des titres à revenu variable	1 865	1 783	82
Plus ou moins values de cessions	8 968	(255)	9 223
Résultat sur titres à revenu fixe	-	-	-
Reprises nettes sur dépréciations des titres à revenu variable	-	-	-
Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente (4)	10 832	1 528	9 305
Autres produits financiers	1 447	1 293	154
Coût du risque	(4 408)	428	(4 836)
Autres charges financières	(1 278)	(2 243)	965
Autres (5)	(4 239)	(522)	(3 717)
Résultat financier (1+2+3+4+5)	(29 890)	(48 193)	18 303

Note 3.7 – QP. De résultat des sociétés mises en équivalence

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Valeur nette comptable des titres de sté MEE cédés	-	(21 285)	21 285
Quote-part dans le résultat net	(4 382)	(2 554)	(1 828)
Prix de cession des sociétés mises en équivalence	-	24 815	(24 815)
Total	(4 382)	975	(5 357)

Note 3.8 – Variation de valeur des goodwill

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Montéa	-	(64)	64
Valliers	-	(435)	435
Concerto Developpement	(3 661)	-	(3 661)
AffiParis	116	559	2 183
Total	(3 545)	60	(3 605)

Note 3.9 – Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	(819)	(1 406)	587
Total	(819)	(1 406)	587

On retrouve sur cette ligne le résultat net d'impôt de la société BFI qui est en cours de cession.

Note 3.10 – Résultats par actions

Le résultat net consolidé part du groupe s'élève à (5 700 923) € pour une moyenne pondérée de 7 522 989 titres en circulation au cours de l'exercice 2009, soit un résultat net par action s'établissant à (0,76) €. Les actions propres, déduites des capitaux propres dans la consolidation, sont exclues du nombre moyen de titres. Le nombre de titres en circulation à la date du 31 décembre 2009 est de 8 113 566.

Le calcul du résultat net dilué par action respecte la norme IAS 33. Le résultat par action doit être ajusté de l'impact maximal de la conversion en actions ordinaires des instruments dilutifs (obligations convertibles ou bons de souscription d'actions). Les Obligations Remboursables en Actions émises par Affine le 15 octobre 2003 et le 29 juin 2005 entrent dans la catégorie des instruments dilutifs.

Au numérateur, le résultat net part du groupe est augmenté des économies de frais financiers réalisées en cas de conversion, pour leur montant net d'impôt, le cas échéant.

Au dénominateur, la moyenne pondérée des titres en circulation est corrigée du nombre maximal de titres susceptibles d'être émis. Le calcul de la dilution lors de l'année d'émission est effectué prorata temporis en fonction de la date d'émission du nouvel instrument. Pour les années suivantes, la conversion est supposée effectuée au premier jour de l'exercice. La moyenne pondérée des titres est portée à 9 145 389 titres compte tenu d'une moyenne de 1 622 400 actions nouvelles issues de la conversion des ORA.

Compte tenu des retraitements décrits ci-dessus, le résultat net par action dilué s'élève à (0,62) € en 2009 contre (3,92) € en 2008.



Annexe Financière

A. Comptes consolidés Exercice clos le 31 décembre 2009

SOMMAIRE

Etat de situation financière consolidée (bilan)	
Actif	68
Passif	69
Etat du résultat global consolidé (compte de résultat)	70
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	72
Tableau des flux de trésorerie consolidés	73
Annexe	
1. Informations relatives à l'entreprise	75
2. Principaux événements de l'exercice	75
3. Principes et méthodes comptables	76
4. Périmètre de consolidation	93
5. Activités en cours d'abandon	95
6. Gestion du risque financier	98
7. Information sectorielle	104
8. Notes sur le bilan actif	110
9. Notes sur le bilan passif	117
10. Notes sur le compte de résultat	120
11. Engagements et éventualités	125
12. Instruments financiers	127
13. Effectifs	127
14. Avantages du Personnel	127
15. Informations relatives aux parties liées	128
16. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux	130
17. Evénements postérieurs à la date de clôture	130

Etat de situation financière consolidée (en milliers d'euros)	Note	31/12/2009	31/12/2008
CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP		122	130
ACTIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT		7 673	3 392
Obligations et autres titres à revenu fixe		-	-
Actions et autres titres à revenu variable	[8.1]	3 815	3 306
Instruments dérivés	[8.2]	3 859	86
INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE		-	-
ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE	[8.3]	3 410	32 358
PRETS ET CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	[8.4]	31 808	24 845
Comptes ordinaires débiteurs		31 808	24 765
Comptes et prêts à terme		-	-
Créances rattachées		-	80
Opérations de location financement et créances rattachées		-	-
PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE	[8.5]	115 990	126 237
Autres crédits à la clientèle		16 000	14 472
Comptes ordinaires débiteurs		5 464	5 262
Créances rattachées sur immeubles de placement		24 722	17 526
Créances clients (prestations de service)		565	1 464
Opérations de location financement et créances rattachées	[8.6]	69 239	87 513
ECART DE REEVALUATION DES PORTEFEUILLES COUVERTS EN TAUX		-	-
ACTIFS FINANCIERS DETENUS JUSQU'À L'ECHEANCE		-	-
ACTIFS D'IMPOTS COURANTS		459	594
ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES	[8.7]	4 182	1 536
AUTRES ACTIFS	[8.8]	52 955	77 967
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		2 434	3 651
Actifs divers		50 521	74 316
ACTIFS CLASSES COMME DETENUS EN VUE DE LA VENTE	[8.9]	5 067	6 437
ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES	[8.10]	87 407	104 249
PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	[8.11]	22 119	28 064
IMMEUBLES DE PLACEMENT	[8.12]	951 575	984 039
Immobilisations en location		951 575	984 039
Immobilisations temporairement non louées		-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	[8.13]	1 503	2 802
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	[8.13]	466	773
GOODWILL	[8.14]	-	3 661
TOTAL ACTIF		1 284 738	1 397 082

Etat de situation financière consolidée <i>(en milliers d'euros)</i>	Note	31/12/2009	31/12/2008
BANQUES CENTRALES, CCP		-	-
PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	[9.1]	21 249	10 744
INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE		-	-
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	[9.2]	673 617	723 167
Comptes ordinaires créditeurs		25 432	6 718
Comptes et emprunts à terme		648 185	716 449
DETTES ENVERS LA CLIENTELE	[9.3]	12 639	12 952
Comptes ordinaires créditeurs		1 212	929
Autres sommes dues		-	-
Comptes et emprunts à terme		11 427	12 023
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	[9.4]	15 712	30 087
ECART DE REEVALUATION DES PORTEFEUILLES COUVERTS EN TAUX		-	-
PASSIFS D'IMPOTS COURANTS		3 722	7 472
PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES	[9.5]	2 899	9 308
AUTRES PASSIFS	[9.6]	70 768	87 908
PASSIFS CLASSES COMME DETENUS EN VUE DE LA VENTE	[9.7]	5 020	5 054
DETTES LIEES AUX ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES	[9.8]	36 487	27 492
PROVISIONS	[9.9]	8 756	3 762
CAPITAUX PROPRES		433 870	479 137
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		347 882	388 995
CAPITAL ET RESERVES LIEES		166 360	170 435
Capital		47 800	47 800
Primes		23 947	23 947
Composante capital des instruments hybrides		104 363	104 782
Actions propres		(9 750)	(6 094)
AUTRES RESERVES		187 230	239 281
GAINS OU PERTES LATENTS OU DIFFERES		(7)	16 801
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés		-	2
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		(7)	16 799
RESULTAT DE L'EXERCICE		(5 701)	(37 521)
INTERETS MINORITAIRES		85 988	90 142
Part des minoritaires dans les réserves consolidées		82 979	89 872
Part des minoritaires dans les résultats consolidés		3 008	270
TOTAL PASSIF		1 284 738	1 397 082

Etat du résultat global consolidé*(en milliers d'euros)*

	Note	31/12/2009	31/12/2008
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES		5 653	8 026
Sur titres à revenu fixe disponibles à la vente		-	-
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	[10.1]	1 111	1 015
Sur prêts et créances sur la clientèle	[10.2]	332	283
Sur actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance		-	-
Sur instruments dérivés de couverture		-	-
Sur opérations de location financement	[10.3]	4 211	6 728
Sur créances dépréciées		-	-
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES		(29 447)	(40 714)
Sur dettes envers les établissements de crédit	[10.4]	(28 736)	(39 950)
Sur dettes envers la clientèle	[10.5]	(706)	(760)
Sur dettes représentées par un titre		-	-
Sur dettes subordonnées		(5)	(5)
Sur opérations de location financement		-	-
Sur prêts et créances		-	-
COMMISSIONS (PRODUITS)		-	-
COMMISSIONS (CHARGES)		(340)	(1 421)
GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	[10.6]	(8 834)	(13 715)
GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE	[10.7]	10 832	3 743
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	[10.8]	313 797	219 564
Produits sur opérations de location financement		17 776	15 135
Produits des opérations immobilières		17 528	79 543
Produits sur immeubles de placement		277 154	120 022
Autres produits d'exploitation divers		1 339	4 864
CHARGES DES AUTRES ACTIVITES	[10.8]	(269 683)	(187 953)
Charges sur opérations de location financement		(17 318)	(14 380)
Charges sur opérations immobilières		(17 615)	(75 474)
Charges sur immeubles de placement		(233 461)	(97 190)
Autres charges d'exploitation diverses		(1 289)	(909)
PRODUIT NET BANCAIRE		21 978	(12 469)
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	[10.9]	(23 120)	(26 411)
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	[10.10]	(463)	(723)
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		(1 604)	(39 603)
COÛT DU RISQUE	[10.11]	(4 334)	(1 397)
RESULTAT D'EXPLOITATION		(5 938)	(40 999)
QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	[10.12]	(4 382)	975
GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS	[10.13]	(22)	46
VARIATION DE VALEURS DES GOODWILL	[10.14]	(3 545)	60
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT		(13 887)	(39 918)
IMPÔT SUR LES BENEFICES	[10.15]	12 013	4 072
RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION	[10.16]	(819)	(1 406)
RESULTAT NET		(2 693)	(37 252)
RESULTAT NET - PART DES MINORITAIRES		3 008	270
RESULTAT NET - PART DU GROUPE		(5 701)	(37 521)
Par action (en euros)	[10.17]	(0,76)	(4,72)
dont part du groupe des activités abandonnées		(0,11)	(0,18)
Par action après dilution (en euros)	[10.17]	(0,62)	(3,92)
dont part du groupe des activités abandonnées		(0,09)	(0,15)

Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net	(2 693)	(37 252)
Ecart de conversion		
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	(16 808)	(25 531)
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		6 986
Total des autres éléments du résultat global, nets d'impôt	(16 808)	(18 545)

Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	(19 501)	(55 797)
Dont part du groupe	(22 509)	(56 067)
Dont part des intérêts minoritaires	3 008	270

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital et réserves liées			Réserves consolidées	Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres consolidés
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus						
Capitaux propres au 31/12/2007	47 700	129 193	(5 399)	184 247	35 344	78 159	469 244	100 738	569 982
Augmentation de capital	100	160		(71)			189		189
Elimination des titres auto-détenus			(696)				(696)		(696)
Emission d'actions de préférence									
Composante capitaux propres des instruments hybrides		(624)		(7 811)			(8 435)		(8 435)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions									
Affectation du résultat 2007				78 159		(78 159)			
Distribution de dividendes				(13 330)			(13 330)	(7 700)	(21 030)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	100	(464)	(696)	56 947	-	(78 159)	(22 272)	(7 700)	(29 972)
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				21	(18 543)		(18 522)		(18 522)
Résultat année 2008						(37 521)	(37 521)	270	(37 251)
Sous-total	-	-	-	21	(18 543)	(37 521)	(56 043)	270	(55 773)
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires									
Changements de méthodes comptables									
Quote-part dans les variations de capitaux propres des Entreprises mises en équivalence									
Autres variations				(1 936)			(1 936)	(3 166)	(5 102)
Capitaux propres au 31/12/2008	47 800	128 729	(6 094)	239 280	16 801	(37 521)	388 995	90 142	479 137
Augmentation de capital									
Elimination des titres auto-détenus			(3 656)	(213)			(3 869)		(3 869)
Emission d'actions de préférence									
Composante capitaux propres des instruments hybrides		(419)		(4 497)			(4 916)		(4 916)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions									
Affectation du résultat 2008				(37 521)		37 521			
Certificat de dépôt attaché à un immeuble				161			161		161
Actions gratuites				(1 228)			(1 228)		(1 228)
Distribution de dividendes				(8 114)			(8 114)	(5 980)	(14 094)
Dividendes sur actions propres				512			512		512
Dividendes prioritaires				(836)			(836)		(836)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	(419)	(3 656)	(51 736)	-	37 521	(18 290)	(5 980)	(24 270)
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					(16 808)		(16 808)		(16 808)
Résultat année 2009						(5 701)	(15 085)	3 008	(2 693)
Sous-total	-	-	-	-	(16 808)	(5 701)	(22 509)	3 008	(19 501)
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires				151			151	(651)	(500)
Changements de méthodes comptables									
Quote-part dans les variations de capitaux propres des Entreprises mises en équivalence									
Autres variations				(465)			(465)	(531)	(996)
Capitaux propres au 31/12/2009	47 800	128 310	(9 750)	187 230	(7)	(5 701)	347 882	85 988	433 869

Tableau des flux de trésorerie consolidés

	Note	31/12/2009	31/12/2008
I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE			
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		(2 693)	(37 252)
Dotations nettes aux amortissements et provisions		10 672	3 791
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		43 676	46 852
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)		6 357	3 007
Plus et moins-values de cession d'actifs		(24 322)	(2 644)
- vnc des immobilisations cédées		166 996	51 042
- produits de cessions des immobilisations cédées		(191 318)	(53 686)
Profits et pertes de dilution			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		4 382	2 554
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés		(1 879)	(1 783)
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		36 193	14 526
Coût de l'endettement financier net		30 110	39 526
Charge d'impôt (y compris impôt différé)		(12 013)	(4 073)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		54 290	49 979
Impôt payé		1 518	(3 603)
Variation des stocks		12 651	(10 659)
Variation des clients et comptes rattachés		(48)	16 283
Variation des fournisseurs et divers créanciers		(3 786)	(7 879)
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle		9 159	888
Flux des activités abandonnées		347	2 738
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE		74 132	47 746
II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Location financement		4 093	3 066
- Décaissements liés aux acquisitions		(5)	(27)
- Encaissements liés aux cessions		4 098	3 094
Immubles de placements		50 473	(170 638)
- Décaissements liés aux acquisitions		(98 887)	(199 315)
- Encaissements liés aux cessions		149 360	28 677
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(721)	(686)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		79	56
Subventions d'investissement reçues			
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières		(64)	(9 916)
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières		24 517	46
Titres consolidés		(12 503)	2 312
- Décaissements liés aux acquisitions		(9 767)	(13 448)
- Encaissements liés aux cessions		151	24 616
- Incidence des variations de périmètre		(2 886)	(8 856)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		3 449	3 449
Variation des prêts et avances consentis		318	(3 472)
Autres flux liés aux opérations d'investissements		(270)	5 011
Flux des activités abandonnées		(186)	(356)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		69 184	(171 127)
III - OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital			5
- versées par les actionnaires de la société mère			5
- versées par les minoritaires des filiales consolidées			
Rachat et revente d'actions propres		(5 219)	(4 109)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		(13 865)	(22 987)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère		(6 404)	(12 933)
- dividendes versés aux minoritaires des filiales consolidées		(7 461)	(10 054)
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées			
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(7 740)	3 586
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		153 045	272 752
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(234 196)	(107 753)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés		(30 956)	(41 562)
Autres flux liés aux opérations de financement		846	2 036
Flux des activités abandonnées		(68)	(78)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		(138 152)	101 890
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)		5 164	(21 492)
Incidence des variations de cours des devises			
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture		21 175	42 667
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture		26 339	21 175
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE		5 164	(21 492)

TRESORERIE ET EQUIVALENTS

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2009	Reclassement BFI en activité abandonnée	31/12/2009
Caisse, banque centrale, CCP		122	5	127
Disponibilités bancaires	7-4	31 808	945	32 754
Disponibilités bancaires en autres actifs	7-8	748		748
Valeurs mobilières de placement	7-1	2 022	0	2 022
Sous total (1)		34 700	950	35 650
Découverts bancaires (a)	8-2	(8 230)	(1 055)	(9 285)
Découverts bancaires en autres passifs	8-6	(26)		(26)
Sous total (2)		(8 256)	(1 055)	(9 311)
Total (1) + (2)		26 444	(105)	26 339

(a) Ces lignes de crédit accordées par le CFF et la Société Générale pour 17 M€ n'apparaissent pas en découverts bancaires mais en dettes financières.

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2008	Reclassement BFI en activité abandonnée	31/12/2008
Caisse, banque centrale, CCP		130	3	133
Disponibilités bancaires	7-4	24 765	2 014	26 778
Disponibilités bancaires en autres actifs	7-8	265		265
Valeurs mobilières de placement	7-1	1 760	82	1 842
Sous total (1)		26 920	2 098	29 018
Découverts bancaires	7-2	(6 711)	(937)	(7 648)
Découverts bancaires en autres passifs	7-6	(194)		(194)
Sous total (2)		(6 906)	(937)	(7 843)
Total (1) + (2)		20 014	1 161	21 175

ANNEXE

1. Informations relatives à l'entreprise

Le 5 mars 2010 le Conseil d'Administration d'Affine SA a arrêté les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2009 et autorisé leur publication. Affine est une société anonyme cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris, elle fait partie de l'indice SBF 250 (CAC Small90). Affine a également intégré l'indice EPRA en date du 19 juin 2006.

Affine a le statut d'établissement de crédit, agréé pour la commercialisation de contrats de location-financement. Elle a également adopté, ainsi, que certaines de ses filiales, le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) pour l'activité d'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif. Son siège social est situé au 4 square Edouard VII, Paris 9^{ème}.

Respect du plafond de détention du capital des SIIC : Pour les SIIC constituées antérieurement au 1^{er} janvier 2007, elles doivent respecter un plafond de détention de son capital de 60% par un actionnaire unique ou en concert.

Affine respecte cette obligation puisqu'elle n'est pas détenue à plus de 60%(capital et droits de vote) directement ou indirectement par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert au sens de l'article L.223-10 du Code de Commerce.

Les principales activités du groupe sont décrites dans la note « Information sectorielle » ci-dessous. Les principaux événements de la période sont décrits dans le rapport de gestion auquel il convient de se reporter.

Les comptes du groupe Affine sont consolidés par intégration globale par la compagnie financière MAB Finances SAS.

2. Principaux événements de l'exercice

Le groupe Affine

- A livré :
 - une plateforme logistique à Vilvorde dans la périphérie de Bruxelles,
 - une zone de stockage pour l'ensemble du site logistique de Molina à St Etienne.
- A acquis :
 - en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) 2 790 m² de commerces à Arcachon,
 - une galerie commerciale dans Paris,
 - 32 968 actions d'AffiParis portant ainsi sa participation de 63,74% à 64,88 %,
 - 185 actions de la Société St Etienne Molina auprès de Générale Immobilière Logistique.
- A cédé :
 - un entrepôt à Saint Quentin Fallavier,
 - une plateforme logistique à Azuqueca de Henares dans la région de Madrid,
 - deux immeubles de bureaux à Marseille,
 - un immeuble de bureaux à Toulouse,
 - un immeuble de bureaux à Anvers au nord de Bruxelles,
 - des commerces à Paris Bercy,
 - un entrepôt à Bondy,
 - deux immeubles de bureaux à Bruxelles,
 - une galerie commerciale à Eklo à Bruxelles,
 - un plateau de bureaux à Sèvres,
 - un immeuble de bureaux à Nantes,
 - un immeuble de bureaux à Avignon,
 - un ensemble immobilier de bureaux à Sophia Antipolis,
 - un plateau de bureaux à Bailly.

3. Principes et méthodes comptables

Référentiel et présentation des comptes tels qu'adoptés par l'Union européenne

En application du règlement CE n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du groupe Affine sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne applicables à la clôture des comptes. Le groupe Affine 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^{er} 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 comptabilisées directement en capitaux propres » ; le groupe Affine 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 »,
- IAS 40 révisée « Immeubles de placement », les immeubles en cours de construction ou d'aménagement sont désormais portés au bilan à la juste valeur. Le Groupe applique cette règle pour les développements démarrés depuis le 1^{er} janvier 2009 ; l'impact sur le résultat consolidé 2009 est une plus-value latente de 5 996 K€,
- IFRS 8 « Segments opérationnels » : la société a prévu de fournir une information sectorielle (cf. page 39 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 d'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 », les immeubles en cours de construction ou d'aménagement sont désormais portés au bilan à la juste valeur. Le Groupe applique cette règle pour les développements démarrés depuis le 1^{er} janvier 2009 ; l'impact sur le résultat consolidé 2009 est une plus-value latente de 5 996 K€,
- 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^{er} 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 sur la 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 :

Echéance triennale ou finale des baux en vigueur au 31 décembre 2009 (hors Banimmo)- Impact en terme de loyers

<i>En milliers d'euros</i>	En 2010
Prochaine date de sortie	7 032

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.

La totalité des contrats de crédit-bail immobilier du portefeuille d'Affine sont des contrats de location financement au sens de la norme IAS 17.

Le bailleur comptabilise une créance dans son bilan pour un montant correspondant à la valeur actuelle des loyers conditionnels à recevoir.

Lors de la renégociation d'un contrat de crédit-bail, la différence entre la nouvelle assiette financière et celle précédemment inscrite en comptabilité est directement enregistrée au compte de résultat.

Les immobilisations en cours de construction demeurent soumises à la norme IAS 16, au même titre que les immobilisations corporelles (se reporter au chapitre les concernant).

La norme IAS 17 précise que les coûts directs initiaux de négociation et de mise en place des contrats doivent être inclus dans le montant de l'investissement initial et viennent réduire, sur la durée du contrat, le revenu financier.

Le résultat net de l'opération pour le bailleur correspond au montant d'intérêt du prêt. Cet intérêt est calculé selon la

méthode du TIE. Le TIE est le taux qui égalise la valeur actualisée cumulée des paiements minimaux et de la valeur

résiduelle non garantie. Le taux périodique appliqué pour le calcul du produit financier est constant, conformément à la norme IAS 17.

Les dépôts de garantie versés par les crédits preneurs sont considérés par Affine comme faisant partie des droits et obligations résultant de contrats de location, soumis à la norme IAS 17.

Lorsqu'un contrat de location financement est résilié juridiquement, l'immeuble sous-jacent est transféré en immeubles de placement dans la catégorie Immeubles Temporairement Non Loués (ITNL) même si le crédit preneur occupe toujours les locaux et verse une indemnité d'occupation.

L'immeuble se trouve alors soumis à la norme IAS 40 en raison de la priorité donnée par Affine pour la relocation en location simple.

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 Affine 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.

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.

Dès lors que des réparations sont faites sur des immeubles de placement, ils restent dans cette catégorie en tant qu'immeubles de placement en cours.

Le groupe Affine 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 au 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.

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

Immeubles d'exploitation : ils sont amortis selon la grille FSIF retenue par Affine pour ses immeubles de placement dans les comptes individuels.

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, 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.

Le groupe Affine reprend le plus souvent, 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 expertises sont réalisées deux fois par an aux dates d'arrêtés ; les variations de juste valeur des immeubles de placement sont comptabilisées dans le compte de résultat.

La plupart des immeubles en patrimoine font l'objet d'une évaluation bi-annuelle par des cabinets d'experts indépendants. Pour l'arrêté du 31 décembre 2009, les experts retenus ont été les suivants :

Ad Valorem,
Cushman & Wakefield,
BNP Real Estate,
Foncier Expertise,
CBRE,
Jones Lang Lassalle,
De Crombrugghe & Partners,

Une évaluation est réalisée en interne pour les immeubles pour lesquels la valeur est non significative à la date d'arrêté.

Pour l'un des actifs, il y a eu un changement d'appréciation par rapport à 2008 (détail communiqué dans le sous-paragraphe « **Méthodes de valorisation retenues par les experts externes** »).

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2009	Variation
Variation de juste valeur par résultat	(46 852)	(43 676)	3 176
Variation de juste valeur par capitaux propres	-	-	-

Affine :

52 des 60 immeubles en location simple, soit 91,7% de la valeur brute du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2009 de la part de quatre cabinets d'experts indépendants qui sont BNP Real Estate, Ad Valorem, Cushman & Wakefield et Foncier Expertise. Parmi les huit immeubles restant, l'un a fait l'objet d'une expertise interne et pour les sept autres, la valeur figurant dans la promesse de vente a été retenue.

Autres sociétés :

- Pour les filiales dédiées d'Affine :

10 des 14 immeubles figurant dans les filiales d'Affine, soit 72,7% de la valeur brute du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2009 de la part de cinq cabinets d'experts qui sont BNP Real Estate, Ad Valorem, CBRE, Jones Lang Lassalle et Cushman & Wakefield. Un immeuble représentant une valeur non significative de la valeur brute du patrimoine locatif a fait l'objet d'une évaluation interne. Les trois autres immeubles en cours de construction représentant 24,8% de la valeur locative brute, sont estimés pour leur coût historique.

- Pour AffiParis :

Neuf actifs ont fait l'objet d'une valorisation par les cabinets BNP Real Estate, Cushman & Wakefield et Jones Lang Lassale ; ils représentent 94,9% de la valeur globale du patrimoine du groupe AffiParis. Deux d'entre eux ont été reclassés dans la rubrique « Actifs classés comme détenus en vue de la vente ».

Six autres actifs du groupe AffiParis, qui sont constitués pour l'essentiel par les actifs de province, ont fait l'objet d'une évaluation interne ; ils représentent 2,9% de la valeur brute du patrimoine.

Pour quatre autres actifs, la juste valeur retenue correspond au prix d'un mandat signé où à une offre de vente acceptée par les deux parties ; ils représentent 2,15% de la valeur brute du patrimoine.

- Pour Banimmo :

Pour l'arrêté du 31 décembre 2009, l'ensemble du patrimoine de Banimmo, soit 17 immeubles ont été valorisés par un expert indépendant le cabinet De Crombrughe & Partners.

Les immeubles acquis au cours de l'exercice et ceux faisant l'objet d'une offre d'achat ou d'une promesse de vente sont comptabilisés à la valeur de marché. Les immeubles pour lesquels un processus de vente a été engagé sont présentés sur une ligne distincte au bilan. 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.

Méthodes de valorisation retenues par les experts externes

Les experts ont retenu la méthode de capitalisation du revenu, ainsi que les méthodes de *Discounted Cash-Flow* (DCF) et des comparables.

Ils 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.

Les méthodes utilisées entre 2008 et 2009 sont différentes pour un seul actif (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.

Pour l'immeuble de Baudry, un actif du groupe AffiParis, Cushman & Wakefield 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 :

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

Tableau synthétique de la variation de juste valeur (hors coûts destinés à la vente)

- Au 31 décembre 2009

<i>En milliers d'euros</i>		01/01/2009	Acquisitions ou travaux	Transferts ⁽¹⁾	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2009
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	196 811	14 922	-	(2 568)	(3 492)	205 673
	Bureaux	694 519	28 340	2 521	(118 138)	(32 848)	574 394
	Commerces *	126 969	86 007	-	(14 243)	(3 807)	194 926
	Autres	68 395	293	(1 619)	(540)	(3 529)	63 001
	Total	1 086 695	129 562	903	(135 489)	(43 676)	1 037 995
Par zone	Paris - QCA	131 624	292	-	(2 640)	(7 722)	121 554
	Paris - hors QCA	72 319	167	-	(4 800)	(1 850)	65 836
	Idf - hors Paris	297 639	31 336	-	(8 496)	(15 766)	304 713
	Province - française	333 802	71 821	2 521	(28 641)	(4 973)	374 529
	Autres	251 310	25 947	(1 619)	(90 913)	(13 364)	171 362
Total	1 086 695	129 562	903	(135 489)	(43 676)	1 037 995	

⁽¹⁾ La colonne Transferts correspond au passage des deux immeubles initialement classés en IAS 16 et qui ont été reclassés en IAS 40 et au reclassement d'un terrain en stocks et d'un immeuble en IAS 16.

* Sur la partie « Commerces », on note dans la colonne Acquisitions ou travaux une augmentation de 86 007 K€ dont 69 366 K€ lié à 34 554 K€ d'immeubles en cours de construction et à une acquisition pour 34 812 K€.

- 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	180 579	38 761	(3 350)	(19 179)	196 811
	Bureaux *	600 141	178 790	(57 840)	(26 573)	694 519
	Commerces	98 797	30 451	(7 191)	4 913	126 969
	Autres	72 875	1 467	(2 237)	(3 709)	68 395
	Total	952 391	249 469	(70 618)	(44 547)	1 086 695
Par zone	Paris - QCA	114 700	20 937	-	(4 013)	131 624
	Paris - hors QCA	65 897	52 156	(43 900)	(1 833)	72 319
	Idf - hors Paris	293 522	29 496	(12 777)	(12 602)	297 639
	Province - française	305 796	56 192	(6 750)	(21 436)	333 802
	Autres	172 476	90 688	(7 191)	(4 663)	251 310
Total	952 391	249 469	(70 618)	(44 547)	1 086 695	

* Sur la partie « Bureaux », on note dans la colonne Acquisitions ou travaux une augmentation de 178 782 K€ dont :

- 73 132 K€ provient d'acquisitions sur le groupe AffiParis,
- 19 696 K€ sur Affine,
- 81 419 K€ sur Banimmo

Les travaux et/ou acquisitions réalisés au 31 décembre 2009 s'élèvent à un montant de 129 562 K€ contre 249 469 K€ au 31 décembre 2008, soit une diminution de 48,1%.

Rapprochement entre les valeurs figurant au bilan [8.12] et les valeurs expertisées par des experts indépendants au 31 décembre 2009

En milliers d'euros	Juste valeur	Expertises	Ecart	Commentaires
Cushman & Wakefield	203 614	204 560	(946)	(946 K€) se décomposant en (1 046) K€ sur l'immeuble Baudry, car le différé de paiement accordé au principal locataire est annulé et 176 K€ liés à la pise en compte de travaux
BNP Real Estate	218 941	218 845	96	Prise en compte de 96 K€ de travaux
Ad Valorem	184 110	184 110	-	
Jones Lang Lassalle	36 850	36 850	-	
G de Crombrughe & Partners	233 401	241 476	(8 075)	Les écarts proviennent de la fiscalité belge (la vente des sociétés est exonérée)
CBRE	8 050	8 050	-	
Foncier Expertise	1 045	1 045	-	
Acquisition	34 812	-	34 812	Le coût de l'acquisition réalisée le 07/12/2009 a servi de juste valeur au 31/12/2009
Expertise interne	6 050	-	6 050	
En cours de construction	23 714	-	23 714	La construction des immeubles concernés a démarré avant le 01/01/2009, ils sont aux coûts historiques
Honoraires de commercialisation	988	-	988	
[8.12] Immeubles de placement	951 575	894 936	56 640	

Rapprochement entre les valeurs figurant au bilan [8.12] et les valeurs expertisées par des experts indépendants au 31 décembre 2008

En milliers d'euros	Juste valeur	Expertises	Ecart	Commentaires
Cushman & Wakefield	116 491	123 410	(6 919)	dont (2 599 K€) correspond à l'un des immeubles dont une partie est reclassée en IAS 16 et sur un autre immeuble, l'expert n'a pas pris notre QP mais le pool
BNP Real Estate	356 226	363 269	(7 043)	Sur 4 actifs, le Groupe a retenu une valeur inférieure aux expertises pour un montant de (1 851 K€), (2 116 K€) éliminée sur la créance actualisée déjà intégrée dans la valeur d'expertise et pour (2 626 K€) liée à l'élimination d'une cession interne
Ad Valorem	231 758	243 330	(11 572)	L'écart correspond à deux immeubles vendus en 2008 mais pour sur lesquelles des expertises avaient été lancées (10 200 K€)
Jones Lang Lassalle	6 100	6 300	(200)	Les justes valeurs comptables ont été revues à la baisse par rapport aux expertises
G de Crombrughe & Partners *	240 318	246 310	(5 993)	Les écarts proviennent de la fiscalité belge
CBRE	9 000	9 000	-	
Expertise interne	8 501	-	8 501	
En cours de construction	15 416	-	15 416	Les immeubles concernés sont aux coûts historiques
Honoraires de commercialisation	230	-	230	
[8.12] Immeubles de placement	984 039	991 619	(7 580)	

* sont inclus les honoraires de commercialisation pour 1 363 K€.

Les immeubles acquis au cours de l'exercice et ceux faisant l'objet d'une offre d'achat ou d'une promesse de vente sont comptabilisés à la valeur de marché.

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, à savoir la ligne « actifs non courants destinés à être cédés »,

Au 31 décembre 2009, 26 actifs sont présentés sur cette ligne (**Note [8.10]**) ;

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

Corrélativement, les passifs directement liés à ces actifs ont été reclassés en Note [8.7] « Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés ».

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 s'élève à 24 691 K€ au 31 décembre 2009 contre 6 139 K€ au 31 décembre 2008.

Rapprochement entre les valeurs figurant au bilan [8.10] et les valeurs expertisées par des experts indépendants au 31 décembre 2009

<i>En milliers d'euros</i>	Juste valeur	Expertises	Ecart	Commentaires
Expertises externes	41 450	41 450	-	
Expertise interne	6 555	-	6 555	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	39 402	29 480	9 922	Sur 12 actifs, 5 actifs d'entre eux avaient fait l'objet parallèlement d'une expertise externe
[8.10] Actifs non courants destinés à être cédés	87 407	70 930	16 477	

Rapprochement entre les valeurs figurant au bilan [8.10] et les valeurs expertisées par des experts indépendants au 31 décembre 2008

<i>En milliers d'euros</i>	Juste valeur	Expertises	Ecart	Commentaires
Experts externes	84 108	88 364	(4 257)	(2 555 K€) proviennent de valeurs retenues en comptabilité inférieures à la valeur d'expertise et (1 702 K€) relève de la fiscalité belge
Mandats, offres de vente et valorisation interne	20 141	-	20 141	
[8.10] Actifs non courants destinés à être cédés	104 249	88 364	15 884	

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 7,16%.

Sur la base du taux de rendement moyen de fin d'année 7,16%, une variation supplémentaire de 25 points de base ferait varier en sens inverse de 32,5 M€ la valeur du patrimoine du Groupe.

Actifs classés comme détenus en vue de la vente

Lorsque la cession d'une branche d'activité complète est envisagée, elle doit être isolée sur une ligne spécifique. Les activités et les flux de trésorerie doivent être clairement distingués. Le groupe Affine a démarré un processus de vente de sa filiale BFI, dont l'activité regroupe l'exploitation de Centres d'Affaires.

Dans ce cas, le groupe doit fournir les informations suivantes :

- Un seul montant au compte de résultat comprenant le total :
 - Du profit ou de la perte après impôt des activités concernées,
 - Du profit ou de la perte après impôt comptabilisée résultant de l'évaluation à la juste valeur diminuée des coûts de la vente, ou de la cession des actifs ou de BFI destinés à être cédé.
- Une analyse du montant unique dans :
 - Les produits, les charges et le profit ou la perte avant impôt des activités abandonnées.

L'analyse est présentée à la fois dans le compte de résultat, dans une section identifiée « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession » et dans le paragraphe 5. « Activités en cours d'abandon ».

Les flux de trésorerie nets attribuables aux activités d'exploitation, d'investissement et de financement des activités abandonnées sont isolés sur une ligne distincte du tableau de flux de trésorerie.

Stocks et contrats de construction

Stocks

Les stocks et travaux en cours sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition ou de production. A chaque clôture, ils sont valorisés au plus bas de leur coût de revient et de la valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation représente le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts attendus pour leur achèvement ou la réalisation de la vente. En pratique, une dépréciation est constatée lorsque la valeur de réalisation se révèle inférieure au coût historique.

Les stocks sont principalement composés de terrains, de réserves foncières et de coûts engagés sur la promotion immobilière.

Contrats de construction et de Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)

Pour les activités de promotion, la marge et le chiffre d'affaires des opérations immobilières sont reconnus dans les comptes d'Affine selon la méthode de l'avancement.

Les coûts des contrats de construction et de VEFA sont les coûts de revient directement affectables au contrat ; les frais de commercialisation n'entrent pas dans la composition des stocks, les coûts d'emprunts sont intégrés dans les stocks. Les honoraires de commercialisation et les frais de gestion sont enregistrés en charges.

Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le groupe comptabilise une perte à terminaison en charges de période.

Le résultat à terminaison s'entend de la marge prévisionnelle prévue au budget de l'opération.

Le pourcentage d'avancement est déterminé en utilisant la méthode qui mesure de la façon la plus fiable possible selon leur nature, les travaux ou services exécutés et acceptés. Les méthodes utilisées sont, soit le rapport entre le coût des travaux et services exécutés à la date de clôture et le total prévisionnel des coûts d'exécution du contrat, soit le certificat d'avancement délivré par un professionnel.

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 de 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

Immeubles d'exploitation

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.

Autres actifs corporels et incorporels

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 la juste valeur nette des coûts de sortie, et la valeur d'utilité.

Toutes les pertes de valeur sont constatées en résultat ainsi que les reprises.

Dépréciation des contrats de location financement

Les dépréciations de créances issues des contrats de location financement sont inscrites dans la rubrique « prêts et créances sur la clientèle » (Cf. Note 8.5 du Bilan consolidé)

Les contrats de location financement sont évalués en fonction de leur valeur de recouvrement. Lorsqu'un crédit preneur est jugé fragile (situation financière gravement compromise, apparition d'impayés, redressement judiciaire), une perte de valeur est constatée si la différence entre la valeur comptable de la créance et la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés actualisés au TIE d'origine de la créance est négative. Aucun contrat n'est concerné à ce jour.

Dépréciation des stocks

A la clôture de chaque exercice, le prix de revient prévu est comparé au prix de vente attendu, net de frais de commercialisation. Toute insuffisance de ce prix de vente par rapport au prix de revient fait l'objet d'une dépréciation pour la partie correspondant aux travaux en cours (la perte correspondant aux travaux à venir est comptabilisée en provision pour charges). Au 31 décembre 2009, le montant des provisions sur stocks est de 1 843 K€ contre 1 917 K€ au 31 décembre 2009.

Dépréciation des goodwill

Les goodwill sont maintenus 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. Le *goodwill* du Groupe Concerto Développement a été déprécié en totalité au 31 décembre 2009 pour 3 661 K€.

Dépréciation des créances douteuses

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

Pour les opérations de crédit-bail libre, la partie non échue des créances ainsi dépréciées - qui figure dans le poste "autres crédits à la clientèle" - fait également l'objet d'une dépréciation qui est déterminée dans les mêmes conditions.

Instruments financiers

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

Les actifs financiers détenus par le groupe Affine 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".

Le groupe Affine 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 Affine développe une stratégie de macro couverture de sa dette à base de swaps 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, Affine 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 Affine 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, y compris ceux des ORA et des TSDI, 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.

Les valeurs de ces dettes ou créances sont actualisées et une charge ou un produit financier est constaté au compte de résultat sur la période du différé de paiement. L'exit tax due dans le cadre du statut SIIC fait ainsi l'objet d'une actualisation dans les comptes du Groupe.

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 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 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 ;
- 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** ».

Comptabilisation des obligations remboursables en actions (ORA) et des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI)

▪ Obligations remboursables en actions (ORA)

1ère émission: 2.000 ORA d'une valeur nominale de 10.000 € émises le 15 octobre 2003, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 50€ par action (200 actions par ORA), ajusté des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital.

A la suite de l'attribution gratuite de 4% d'actions aux actionnaires le 23 novembre 2005, cette parité a été portée à 208 actions par ORA.

L'assemblée générale d'Affine qui s'est tenue le 26 avril 2007, ayant décidé de diviser par trois l'action Affine par l'attribution de trois actions nouvelles pour chaque action ancienne à compter du 2 juillet 2007, la parité est portée à 624 actions par ORA.

Intérêt annuel

Le coupon, basé sur le montant du dividende distribué par la société, est versé selon les modalités suivantes :

- Un acompte de 323,23€ par obligation (correspondant à un acompte fixe de 0,518€ par action sous-jacente) ;
- Le solde à la date de paiement du dividende.

Amortissement anticipé au gré de la société

A compter du 15/10/2008, la société peut convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de la clôture de l'action sur 40 séances de bourse est supérieure au prix d'émission ajusté.

A compter du 15/10/2013, la société pourra rembourser en numéraire tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de trente jours calendaires, à un prix assurant au souscripteur initial, à la date de remboursement effective, après prise en compte des coupons versés les années précédentes et de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière date de paiement des intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effective, un taux de rendement actuariel brut de 11%. Ce prix ne pourra être en aucun cas inférieur au nominal de l'ORA.

Amortissement anticipé au gré du porteur

A compter du 15/10/2013, les titulaires d'ORA auront le droit de demander à tout moment, excepté du 15 novembre au 31 décembre inclus de chaque année, le remboursement de tout ou partie de leurs ORA à raison de 624 actions (après ajustement) pour obligation.

2ème émission : 600 ORA d'une valeur nominale de 16.682 € émises le 29 juin 2005, pour une durée de 20 ans, , remboursables in fine au prix d'émission initial de 83,41€ par action (200 actions par ORA), ajustée des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital.

A la suite de l'attribution gratuite de 4% d'actions aux actionnaires le 23 novembre 2005, cette parité a été portée à 208 actions par ORA.

L'assemblée générale d'Affine qui s'est tenue le 26 avril 2007, ayant décidé de diviser par trois l'action Affine par l'attribution de trois actions nouvelles pour chaque action ancienne à compter du 2 juillet 2007, la parité est portée à 624 actions par ORA

Intérêt annuel

Le coupon, basé sur le montant du dividende distribué par la société, est versé selon les modalités suivantes :

- Un acompte de 280,80 € par obligation (correspondant à l'acompte de 0,45€ par action sous-jacente) ;
- Le solde à la date du paiement du dividende.

Amortissement anticipé au gré de la société

A compter du 29/06/2010, la société pourra convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de la clôture de l'action sur 40 séances de bourse est supérieure au prix d'émission ajusté.

A compter du 29/12/2010, la société pourra rembourser en numéraire tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de dix jours ouvrés, à un prix assurant au souscripteur initial, à la date de remboursement effective, après prise en compte des coupons versés les années précédentes et de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière date de paiement des intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effective, un taux de rendement actuariel brut de 11%.

Amortissement anticipé au gré du porteur

A compter du 29/06/2010, les titulaires d'ORA auront le droit de demander à tout moment le remboursement de tout ou partie de leurs ORA à raison de 624 actions (après ajustement) par obligation.

L'examen des caractéristiques des ORA émises par le groupe Affine, nous amène à conclure que, dans la mesure où : d'une part il n'existe aucun cas où le groupe Affine pourrait être obligé d'effectuer le remboursement de tout ou partie des ORA en numéraire, et d'autre part le paiement des intérêts ainsi que la prise en compte des acomptes à verser sont conditionnés par l'existence d'une distribution de dividende aux actionnaires. La totalité des émissions est imputée en capitaux propres à l'origine.

Dès lors, s'agissant d'instruments de capitaux propres, l'ensemble des rémunérations versées sur les ORA, y compris le versement des acomptes, sont comptabilisées, net d'impôt, en capitaux propres. Ainsi, aucune charge n'est enregistrée à ce titre en compte de résultat.

Le versement de l'acompte à verser au 15 novembre d'une année considérée devient certain, à la date de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice précédent. Une dette correspondant au montant actualisé de l'acompte est donc enregistrée à cette date, par la contrepartie des capitaux propres. Seul l'effet de « désactualisation » de cet acompte sur six mois viendrait alors impacter le résultat, soit un montant peu significatif.

Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI

Le 13 juillet 2007, Affine a procédé à une émission de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI) pour 75,0 M€ représenté par 1 500 titres de 50 000 € de nominal. Ce placement s'est effectué auprès d'investisseurs étrangers et les titres sont cotés sur le Marché Réglementé de la Bourse de Luxembourg.

Durée des titres

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

Modalités de remboursement

Les titres pourront être remboursés, en totalité et non en partie seulement, au gré de l'Emetteur, à toute date de paiement d'intérêt à compter du 13 juillet 2017, pour leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés (y compris les intérêts différés) sous réserve du consentement préalable du Secrétariat Général de la Commission Bancaire.

Forme des titres

Aucun document matérialisant la propriété des titres n'a été émis. Ces derniers sont émis au porteur et sont inscrits dans les livres d'Euroclear France qui créditera les comptes des teneurs de compte.

Rang des titres

Les titres et les intérêts y afférents constituent des Obligations Subordonnées Ordinaires, directes, inconditionnelles, non assorties de sûreté, à durée indéterminée d'Affine, venant au même rang, sans préférence entre eux ni avec les autres Obligations Subordonnées Ordinaires, présentes ou futures et venant avant tous les titres participatifs émis par Affine, les prêts participatifs consentis à Affine, les Obligations Subordonnées de dernier rang et après les Obligations Non Subordonnée, présents et futurs. En cas de liquidation d'Affine, les titres seront remboursés à un prix égal au pair et leur remboursement n'interviendra qu'après désintéressement de tous les créanciers, privilégiés ou chirographaires mais avant le remboursement des Obligations Subordonnées de Dernier Rang, des prêts participatifs accordés à Affine et des titres participatifs émis par lui.

Intérêt annuel

Chaque titre porte intérêt à compter de la date d'émission sur sa valeur nominale sur la base d'un taux trimestriel variable égal au taux Euribor (3) mois plus une marge par an, payable trimestriellement à terme échu le 13 juillet, 13 octobre, 13 janvier et 13 avril de chaque année et pour la première fois le 13 octobre 2007. La marge est de 2.80% par an à compter du 13 juillet 2007 inclus jusqu'à la première date de remboursement anticipé (exclue) et ensuite à 3,80% par an.

Si l'Assemblée Générale Ordinaire :

- a constaté avant une date de paiement d'intérêt l'absence de bénéfices distribuables.
- ou bien a constaté l'existence de bénéfices distribuables, mais n'a ni versé ni voté un dividende sous quelque forme que ce soit, ni effectué un paiement au titre de toute catégorie d'action, à l'exception d'un dividende dont la distribution serait imposée par la loi applicable à l'émetteur en raison de son statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée et d'ex-Sicomi.

Affine pourra différer le paiement des intérêts, les intérêts ainsi différés venant se cumuler avec les intérêts afférents à la date de paiement d'intérêt suivante.

Affine ne pouvant pas être obligé de verser des coupons ou de rembourser les TSDI en cas de survenance ou de non survenance d'un événement en dehors de son contrôle, l'application de la norme IAS 32 conduit donc à classer les TSDI en totalité en instruments de capitaux propres.

Les distributions relatives à ces instruments, nettes de l'impact fiscal éventuel, sont traitées comme des distributions de dividendes.

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.

Impôt

La charge d'impôt consolidée tient compte des impôts différés.

▪ Impôt exigible

Les sociétés du Groupe qui ont opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) sont exonérées d'impôt sur le résultat courant et sur les plus-values de cessions.

Affine a une fiscalité spécifique à savoir :

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant, les plus-values de cessions et les dividendes ;
 - un secteur ex-Sicomi exonéré d'impôt sur le résultat courant qui s'applique aux contrats de crédit-bail antérieurs à 1993 ;
 - un secteur fiscalisé qui s'applique aux contrats de crédit-bail libre (CBL) signés à compter du 1^{er} janvier 1993 et aux contrats de crédit-bail général (CBG) signés avant le 1^{er} janvier 1996 ;
- un secteur taxable pour les autres opérations.

▪ 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 concernent 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 :

Sociétés françaises hors SIIC	33.33 %
Sociétés allemandes	15.82 %
Sociétés belges	33.99 %

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 prend en compte au bilan tous les avantages liés au personnel, correspondant principalement aux pensions de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi. Les coûts des avantages du personnel sont pris en charge sur la période d'acquisition des droits.

Les salariés d'Affine relèvent de la Convention Collective Nationale des sociétés financières du 22 novembre 1968, modifiée le 3 octobre 2008. Cette convention ne prévoit pas d'indemnité de retraite autre que celle relevant du régime général. Le régime de retraite utilisé est à cotisations définies.

Les indemnités obéissent au même régime fiscal et social que l'indemnité de licenciement, modifiée par la loi de modernisation du marché du travail du 25 juin 2008 ;

	Départ volontaire	Mise à la retraite
Plus de 10 ans d'ancienneté	1/2 mois	1/5 ^{ème} salaire mensuel par an
Plus de 15 ans d'ancienneté	1 mois	1/5 ^{ème} de salaire mensuel pour les 10 ^{ères}
Plus de 20 ans d'ancienneté	1,5 mois	années et 2/15 ^{ème} au delà de la 10 ^{ème}
Plus de 30 ans d'ancienneté	2 mois	année

Le salaire à prendre en considération est le douzième de la rémunération brute des douze derniers mois précédant le licenciement ou, selon la formule la plus avantageuse, le tiers des trois derniers mois.

Les engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes selon l'hypothèse d'une mise à la retraite et s'élèvent au 31 décembre 2009 à 391 K€ contre 328 K€ au 31 décembre 2008.

Les hypothèses actuarielles retenues pour le calcul de la provision sont :

	2009	2008
Taux d'actualisation	3,97%	4,54%
Taux de rotation	16% Jusqu'à 50 ans, 3% au delà	15% Jusqu'à 50 ans, 3% au delà
Coefficient de revalorisation des salaires table de mortalité INSEE TD-TV 03-05 pour 2008 et table de mortalité INSEE TD-TV 04-06 pour 2009	1,76%	1,96%

Le taux d'actualisation correspond à la dernière valeur du taux moyen de rendement des obligations émises de sociétés privées.

La détermination de la provision pour indemnités de départ à la retraite a été réalisée par le prestataire externe ADP. Cette provision prend en considération les charges sociales.

En matière de plan d'actionariat du personnel, la norme IFRS 2 prévoit la comptabilisation systématique d'une charge, qu'il s'agisse d'actions à émettre ou existantes, et quelle que soit la stratégie de couverture.

Affine utilise la méthode comptable de la juste valeur unitaire pour valoriser les plans d'attribution gratuite d'actions : l'évaluation repose sur le cours de l'action à la date d'attribution initiale. Aucune hypothèse en matière de probabilité de présence n'est retenue dans le calcul de l'évaluation pendant la période d'acquisition.

La charge est étalée sur la période d'acquisition de 3 ans, sans effet d'actualisation.

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

L'influence notable est établi 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.

Méthode de consolidation

Les entreprises sous contrôle exclusif sont intégrées globalement et celles sous influence notable sont mises en équivalence.

Les entreprises sous contrôle conjoint peuvent être, soit intégrées proportionnellement, soit mises en équivalence (IAS 31, §25 et 31) selon qu'elles remplissent ou non les critères énoncés ci-dessus.

Périmètre à la clôture

	2009			2008	
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% d'intérêts
AFFINE SA (société mère)					
AFFINE DEVELOPPEMENT 1 SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
AFFINE DEVELOPPEMENT 2 SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
AFFINVESTOR GmbH	IG	94,00%	94,00%	IG	94,00%
ANJOU SC (ex-ATIT SC)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
BERCYMMO SARL	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
BRETIGNY SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
COUR CAPUCINES SA	IG	100,00%	99,99%	IG	99,70%
ARCA VILLE D'ETE SCI (ex CAPUCINES 2 SCI)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
CAPUCINES III SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
CAPUCINES IV SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
CAPUCINES V SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
CAPUCINES VI SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
CARDEV	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
LES 7 COLLINES SAS	IG	95,00%	95,00%	-	-
DORIANVEST SARL	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
LES JARDINS DES QUAIS SNC	IG	100,00%	75,00%	IG	75,00%
NEVERS COLBERT SCI (ex CAPUCINES I SCI)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
2/4 BLD HAUSSMANN SAS	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%
LUMIERE SAS	IG	67,91%	67,91%	IG	67,91%
SIPEC SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
ST ETIENNE - MOLINA SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	95,00%
TARGET REAL ESTATE SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
TRANSAFFINE SNC	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
WEGALAAN SAS	-	-	-	IG	100,00%
BANIMMO SA ⁽¹⁾	IG	50,00%	50,00%	IG	50,00%
ALMA COURT INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
EEKLO INVEST SA	-	-	-	IG	50,00%
LOZANA INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
COMULEX SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%

	2009			2008	
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% d'intérêts
LEX 84 SA	IG	99,98%	49,99%	IG	50,00%
H4 INVEST SA	-	-	-	IG	50,00%
EUDIP TWO SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
PICARDIE INVEST SA	-	-	-	IG	50,00%
IMMO PROPERTY SERVICES SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
IMMO KONINGSLO SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
RHONE ARTS SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
BOUWEN EN WONEN SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
TERVUEREN INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
RAKET INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
MAGELLIN SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
GP BETA II SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
BANIMMO FRANCE SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
LES CORVETTES INVEST SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
CLAMART RETAIL SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
BANIMMO RETAIL 1 SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
MFSB SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
PARIS VAUGIRARD SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
PARIS MARCHE ST GERMAIN SAS	IG	100,00%	50,00%	-	-
IMMO 'T SERCLAES SA	MEE	50,00%	25,00%	MEE	25,00%
SCHOONMEERS – BUGTEN SA	MEE	50,00%	37,50%	MEE	37,50%
GRONDBANK THE LOOP SA	MEE	33,38%	12,52%	MEE	12,52%
PROJECT DEVELOPPEMENT SURVEY AND MANAGEMENT	MEE	50,00%	25,00%	MEE	25,00%
CONFERINVEST SA	MEE	49,00%	24,50%	MEE	24,50%
DOLCE LA HULPE SA	MEE	49,00%	24,50%	MEE	24,50%
DOLCE CHANTILLY SA	MEE	49,00%	24,50%	MEE	24,50%
PPF BRITANY GP SARL	MEE	33,33%	16,66%	MEE	16,66%
PPF BRITANY SCA	-	-	-	MEE	16,66%
MONTEA SCA ⁽¹⁾	MEE	23,26%	11,63%	MEE	11,63%
CAPUCINE INVESTISSEMENTS SA	IG	95,00%	95,00%	IG	95,00%
LES VALLIERS SCI	-	-	-	IG	95,00%
CONCERTO Développement SAS	IG	70,29%	69,28%	IG	69,28%
AULNES Développement SAS	MEE	50,00%	34,64%	IG	34,64%
CHAVORNAY PARC SA	IP	50,00%	34,64%	IP	34,64%
CONCERTO BALKANS SRL	IG	100,00%	69,28%	IG	69,28%
CONCERTO Développement Iberica SL	IG	100,00%	69,28%	IG	48,49%
CONCERTO LOGISTIC PARK MER	IG	99,99%	69,27%	IG	69,27%
LOTHAIRE DEVELOPPEMENT SCI	-	-	-	MEE	34,64%
MGP SUN SARL ^{(1) (2)}	MEE	10,00%	6,93%	MEE	6,93%
PROMAFFINE SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	70,00%
BOURGHEROULDE - L'EGLISE	IG	100,00%	100,00%	IG	70,03%
29 COPERNIC SCI	MEE	50,00%	50,00%	MEE	35,00%
CAP 88	MEE	40,00%	40,00%	MEE	28,00%
DOLE SARL	IP	50,00%	50,00%	IP	35,00%
IVRY 34 WESTERMEYER	-	-	-	IG	70,03%
LUCE CARRE D'OR SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	70,03%
MARSEILLE 88 CAPELETTE	MEE	40,00%	40,00%	MEE	28,00%
NANTERRE TERRASSES 12 SCI	IP	50,00%	50,00%	IP	35,00%
MARSEILLE - 220 LA TIMONE SCI	-	-	-	IG	70,03%
SOISSONS - GOURAUD SCI	-	-	-	IG	70,03%
BFI SAS (ex-EDOUARD VII Facilité SAS)	IG	97,99%	97,99%	IG	70,69%
AFFIPARIS SA	IG	64,88%	64,88%	IG	63,74%
SCI DU BEFFROI	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
BERCY PARKINGS SCI	IG	100,00%	64,88%	IG	63,74%
SARL COSMO	IG	99,90%	64,54%	IG	62,44%
SCI 28-32 PLACE DE GAULLE	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
SCI GOUSSIMO 1	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
SC GOUSSINVEST	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
HOLDIMMO SC	IG	99,58%	64,61%	IG	62,50%
SCI COSMO LILLE	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
SCI COSMO MARSEILLE	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%

	2009			2008	
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% d'intérêts
SCI COSMO MONTPELLIER	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
SCI COSMO NANCY	-	-	-	IG	62,50%
SCI COSMO NANTES	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
SCI NUMERO 1	IG	100,00%	64,88%	IG	63,74%
SCI NUMERO 2	IG	100,00%	64,88%	IG	63,74%
SCI PM MURS	IG	100,00%	64,88%	IG	63,74%
SCI 36	IG	100,00%	64,88%	IG	63,74%
SCI COSMO SAINT ETIENNE	-	-	-	IG	62,50%
SCI COSMO TOULOUSE	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
SCI COSMO VALBONNE	-	-	-	IG	62,50%

⁽¹⁾Sous-consolidation

⁽²⁾ Nom commercial Logifline

Les principaux événements intervenus sur le périmètre de consolidation du groupe Affine depuis la clôture des comptes au 31 décembre 2009 sont les suivants :

- Le groupe Affine a cédé :
 - sa participation dans la SCI Goissons Gouraud et dans la SCI Ivry 34,
 - sa participation de 2,4% dans Altaréa,
 - les filiales Eeklo Invest SA (Kruger), H4 Invest SA (Mobistar) et Picardie Invest SA (Atlantic House Tréfonds).
- Le groupe Affine a créé :
 - La Société les 7 Collines en novembre 2009 qui héberge un centre commercial ; cette société a opté pour le statut SIIC,
 - Paris Marché St Germain SAS.
- Promaffine a liquidé sa filiale SCI Marseille 220 la Timone en avril 2009.

Informations sur les regroupements d'entreprises au 31 décembre 2009

Toutes les sociétés du périmètre clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Cependant, certaines sociétés nouvellement créées ont exceptionnellement un 1^{er} exercice d'une durée différente à 12 mois :

- Ivry 34 Westemeyer : 29 août 2008 au 31 décembre 2009,
- Les 7 Collines : 3 décembre 2009 au 31 décembre 2009,
- Marseille 88 Capelette : 1^{er} juillet 2009 au 31 décembre 2009.

Co-entreprises (sociétés intégrées proportionnellement)

Les co-entrepreneurs des opérations de promotion immobilière réalisées par le groupe Promaffine sont des sociétés reconnues pour leur compétence et leur solidité.

Nous n'avons pas connaissance de passifs pour lesquels le groupe Affine serait conjointement responsable avec le co-entrepreneur.

Entreprises associées (sociétés mises en équivalence)

Nous n'avons pas connaissance de passifs pour lesquels le groupe Affine serait conjointement responsable avec les autres investisseurs.

5. Activités en cours d'abandon

Le contrat de cession des actions entre le groupe Affine et la société BFI, dont l'activité principale est l'exploitation de Centres d'Affaires, a été signé le 30 décembre 2009 avec un effet au 12 février 2010.

La cession de cette société a entraîné la disparition d'une branche complète d'activité ; de ce fait la totalité des actifs, passifs et du résultat s'y afférant ont été classés sous les rubriques suivantes :


- « Actifs classés comme détenus en vue de la vente »,
- « Passifs classés comme détenus en vue de la vente »,
- « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession ».

Le tableau de flux de trésorerie a également été modifié.


Seules les rubriques ayant été mouvementées sont mentionnées ; ce reclassement ne modifie en rien le résultat net de la société et le résultat part du Groupe.

 Impact sur l'actif

ACTIF (En milliers d'Euros)	2009 avec BFI dans chaque poste	2009 avec BFI classé dans la rubrique "Actifs classés comme détenus en vue de la vente"	Actifs classés comme détenus à la vente
Caisse	127	122	5
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	7 673	7 673	0
Actifs financiers disponibles à la vente	3 412	3 412	-
Prêts et créances sur les établissements de crédit	32 754	31 808	945
Prêts et créances sur la clientèle	116 094	114 769	1 325
Actifs d'impôts courants	460	459	1
Actifs d'impôts différés	5 571	5 568	3
Comptes de régularisation et divers	54 401	52 953	1 447
Actifs classés comme détenus en vue de la vente		5 067	- 5 067
Actifs non courants destinés à être cédés	87 407	87 407	-
Participations dans les entreprises mises en équivalence	22 090	22 090	-
Immeubles de placement	948 294	948 294	-
Immobilisations corporelles	5 255	3 955	1 300
Immobilisations incorporelles	507	466	42
Goodwill	0	0	-
	1 284 044	1 284 044	0

 Impact sur le passif

En milliers d'Euros	2009 avec BFI dans chaque poste	2009 avec BFI classé dans la rubrique "Passifs classés comme détenus en vue de la vente"	Passifs classés comme détenus à la vente
Passifs financiers à la juste valeur par résultat	21 249	21 249	-
Dettes envers les établissements de crédit	674 721	673 617	1 105
Dettes envers la clientèle	12 639	12 639	0
Dettes représentées par un titre	15 712	15 712	-
Passifs d'impôts courants	3 722	3 722	-
Passifs d'impôts différés	14 501	14 501	-
Comptes de régularisation et divers	74 479	70 715	3 764
Passifs classés comme détenus en vue de la vente		5 020	- 5 020
Dettes liés aux actifs non courants destinés à être cédés	36 487	36 487	-
Provisions pour risques et charges	8 229	8 078	152
Capitaux propres	422 305	422 305	-
	1 284 044	1 284 044	0

 Impact sur le compte de résultat

<i>En milliers d'Euros</i>	2009 avec BFI dans chaque poste	2009 avec BFI classé dans la rubrique "Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession"	Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession
Intérêts et produits assimilés	5 653	5 653	-
Intérêts et charges assimilés	(29 452)	(29 447)	(5)
Commissions (charges)	(378)	(340)	(38)
Gains ou pertes sur instruments financiers à la JV par résultat	(8 814)	(8 834)	19
Gains ou pertes sur instruments financiers disponibles à la vente	10 832	10 832	-
Produits des autres activités	321 063	313 481	7 582
Charges des autres activités	(273 446)	(269 264)	(4 182)
Charges générales d'exploitation	(26 792)	(23 066)	(3 726)
Dotations aux immobilisations corporelles et incorporelles	(834)	(556)	(278)
Coût du risque	(4 348)	(4 334)	(14)
QP des entreprises mises en équivalence	(5 632)	(5 632)	-
Gains ou pertes nets sur autres actifs	(201)	(21)	(180)
Variation de valeur des goodwill	(3 545)	(3 545)	-
Résultat courant avant impôt	(15 895)	(15 074)	(821)
Impôts sur les bénéfices	1 798	1 796	2
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession		- 819	+819
Résultat net	(14 097)	(14 097)	0

Les postes du résultat consolidé relatifs à BFI sont mentionnés dans le tableau ci-dessous :

(En milliers d'euros)	2009	2008
Intérêts et charges assimilés	(5)	(8)
Commissions (charges)	(38)	(29)
Gains ou pertes nets sur actifs financiers à la JV par résultat	19	-
Produits des autres activités	7 582	8 089
Charges des autres activités	(4 182)	(3 767)
Charges générales d'exploitation	(3 726)	(3 976)
Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles	(278)	(696)
Coût du risque	(14)	(200)
Gain ou perte nets sur autres actifs	(180)	-
Variation de valeur des écarts d'acquisition	-	(819)
Résultat courant avant impôt	(821)	(1 406)
Impôt sur les bénéfices	2	
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	(819)	(1 406)

6. Gestion du risque financier

Valeur des actifs et passifs financiers par catégorie

En milliers d'euros	Notes	31/12/2009				Juste valeur Total
		Valeur comptable			Total	
		Actifs en juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances		
Instruments dérivés à la juste valeur par résultat	8-2	3 859			3 859	3 859
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	8-1	1 708			1 708	1 708
Actifs financiers disponibles à la vente	8-3		3 410		3 410	3 410
Prêts et créances sur la clientèle (1)	8-5			85 240	85 240	85 240
Clients et créances rattachées (2)	8-5			25 287	25 287	25 287
Autres créances (3)	8-5 et 8-8			25 969	25 969	25 969
Trésorerie et équivalents (4)		2 022		32 678	34 700	34 785
Total des actifs financiers		7 588	3 410	169 174	180 172	180 257

[7-1] Seuls les titres de placement sont retenus.

(1) Ce poste comprend les autres crédits à la clientèle (16 000 K€) et les opérations de location financement et créances rattachées (69 239 K€)

(2) Ce poste comprend les créances rattachées sur immeubles de placement (24 722 K€) et les créances de prestations de service (565 K€)

(3) Ce poste comprend, d'une part, les comptes ordinaires débiteurs pour 5 464 K€ (note 7-5) et, d'autre part, le poste Autres actifs (note 7-8) sous déduction des stocks nets (20 520 K€),

des comptes relatifs aux règlements de titres (748 K€), des charges constatées d'avance (4 209 K€), des créances fiscales et sociales (5 924 K€) et des appels de charges (1 049 K€)

(4) Cf. sous total 1 de la page 9 + note [7-1] JV sur titres de transaction

En milliers d'euros	Notes	31/12/2009				Juste valeur Total
		Valeur comptable			Total	
		Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Dettes		
Instruments dérivés à la juste valeur	9-1	21 249			21 249	21 249
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9-2		648 185		648 185	648 185
Dettes envers la clientèle	9-2			12 639	12 639	12 639
Dépôts de garantie (1)	9-6		11 911		11 911	11 911
Dettes fournisseurs et autres dettes (2)	9-6		40 551		40 551	40 551
Trésorerie et équivalents	9-2			25 432	25 432	25 432
Total des passifs financiers		21 249	700 648	38 070	759 967	759 967

(1) ce poste correspond aux dépôts reçus compris dans les autres passifs

(2) Ce poste correspond aux Autres passifs (70 715 K€) sous déduction des dettes fiscales et sociales (5 227 K€), des dépôts reçus ci dessus (11 911 K€), des produits comptabilisés d'avance (4 955 K€), des comptes relatifs aux règlements de titres (26 K€) et des appels de charges locatives (8 098) K€.

31/12/2008					
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 par résultat	8-2	86		86	86
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	8-1	1 484		1 484	1 484
Actifs financiers disponibles à la vente	8-3		32 358	32 358	32 358
Prêts et créances sur la clientèle (1)	8-5		101 985	101 985	101 985
Clients et créances rattachées (2)	8-5		18 990	18 990	18 990
Autres créances (3)	8-5 et 8-8		29 619	29 619	29 619
Trésorerie et équivalents (4)		1 760	25 159	26 920	26 982
Total des actifs financiers		3 330	32 358	175 753	211 441

(1) Ce poste comprend les autres crédits à la clientèle (14 472 K€) et les opérations de location financement et créances rattachées (87 513 K€)

(2) Ce poste comprend les créances rattachées sur immeubles de placement (17 526 K€) et les créances de prestations de service (1 464 K€)

(3) Ce poste comprend, d'une part, les comptes ordinaires débiteurs pour 5 262 K€ (note 9-5) et, d'autre part, le poste Autres actifs (note 9-8) sous déduction

des stocks nets (33 199 K€), des comptes relatifs aux règlements de titres (265 K€), des charges constatées d'avance (2 438 K€), des créances fiscales et sociales (16 553 K€) et des appels de charges (1 155 K€)

(4) Cf. sous total 1 de la page 9.

31/12/2008					
Notes	Valeur comptable			Juste valeur	
	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Dettes	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur	9-1	10 744		10 744	10 744
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9-2		716 449	716 449	716 449
Dettes envers la clientèle	9-2		12 952	12 952	12 952
Dépôts de garantie (1)	9-6		11 637	11 637	11 637
Dettes fournisseurs et autres dettes (2)	9-6		60 291	60 291	60 291
Trésorerie et équivalents	9-2		6 718	6 718	6 718
Total des passifs financiers		10 744	788 377	818 790	818 790

(1) ce poste correspond aux dépôts reçus compris dans les autres passifs

(2) Ce poste correspond aux Autres passifs (87 908 K€) sous déduction des dettes fiscales et sociales (7 846 K€), des dépôts reçus ci dessus (11 637 K€), des produits comptabilisés d'avance (3 879 K€), des comptes relatifs aux règlements de titres (194 K€) et des appels de charges locatives (4 061 K€).

Impact des instruments financiers sur la situation financière et la performance

Le groupe Affine :

- n'a retenu pour aucun actif ou passif financier la juste valeur par option,
- ne détient aucun collatéraux ou instruments composés 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 dé comptabilisation au cours de l'exercice.

Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers :

➤ Risque de crédit

En 2009, le groupe Affine a maintenu une politique sélective, qu'il s'agisse de la solidité financière de ses clients, des

secteurs d'activité dans lesquels ils opèrent, de leur localisation géographique et de la qualité des immeubles.

Conformément aux exigences réglementaires (CRB n° 93-05), la société limite ses engagements en crédit-bail sur un client ou sur un groupe à 25 % de ses fonds propres (soit au 31 décembre 2009 à 92,4 M€ ; cf. déclaration 4003i : contrôle des grands risques et des risques bruts sur base consolidée).

Cette limite interne est revue annuellement, sans nécessairement faire l'objet d'un réajustement. Une règle complémentaire limite la somme des risques dont l'encours individuel est supérieur à 10% des fonds propres, à huit fois le montant des fonds propres.

Affine fixe également une marge minimale de 1,50%, pour les dossiers à taux variable comme pour les dossiers à taux fixe.

On entend par groupe de clients, les clients pour lesquels un contrôle, direct ou indirect, est exercé par l'un sur l'autre, et les personnes qui sont liées par des contrats de garantie croisés ou qui entretiennent entre elles des relations d'affaires prépondérantes, notamment lorsqu'elles sont liées par des contrats de sous-traitance ou de franchise.

Actuellement aucun groupe de clients ne dépasse en risque net le seuil de 10% des fonds propres.

Les biens immobiliers pour lesquels le Groupe a été alerté sur une possible fragilité font l'objet d'une expertise immobilière annuelle.

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.

Synthèse des pertes de valeur sur les actifs financiers

- **Pertes de valeur des créances commerciales**

En milliers d'euros

Antériorité des créances commerciales	Notes	Poste du bilan	31/12/2009				
			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
Brut							
Créances Immeuble des placements	[7.5]	14 735	2 080	1 300	2 722	1 042	7 590
Créances prestations de services	[7.5]	712	296	24	215	-	176
Créances location financement	[7.6]	2 621	551	394	632	195	849
Total des créances commerciales brutes		18 067	2 928	1 718	3 569	1 238	8 615
Pertes							
Créances Immeuble des placements	[7.5]	3 174	-	30	595	662	1 887
Créances prestations de services	[7.5]	146	-	-	-	-	146
Créances location financement	[7.6]	847	-	6	24	182	635
Total des pertes sur les créances commerciales		4 167	-	36	619	843	2 668

En milliers d'euros

Pertes de valeur sur les créances commerciales	Notes	31/12/2009					
		Solde au 1 ^{er} janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
Liées aux créances Immeuble des placements	[7.5]	2 476	1 666	(309)	(643)	(17)	3 174
Liées aux créances prestations de services	[7.5]	114	32	-	-	-	146
Liées aux créances location financement	[7.6]	635	212	-	-	-	847
Total pertes de valeur sur les créances commerciales		3 225	1 911	(309)	(643)	(17)	4 167

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

En milliers d'euros

Pertes de valeur sur les titres de placement détenus	Notes	31/12/2009					
		Solde au 1 ^{er} janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
Titres de placement		-	-	-	-	-	-
Total des pertes de valeur sur les titres de placement détenus		-	-	-	-	-	-

- **Pertes de valeur des créances commerciales**

En milliers d'euros

Antériorité des créances commerciales	Notes	Poste du bilan	31/12/2008				
			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
Brut							
Créances Immeuble des placements	[7.5]	14 622	2 109	111	3 948	763	7 692
Créances prestations de services	[7.5]	1 578	1 265	-	109	38	166
Créances location financement	[7.6]	2 979	353	7	1 390	18	1 212
Total des créances commerciales brutes		19 179	3 727	118	5 446	819	9 070
Pertes							
Créances Immeuble des placements	[7.5]	2 476	-	13	100	301	2 062
Créances prestations de services	[7.5]	114	-	-	-	-	114
Créances location financement	[7.6]	635	-	6	6	11	612
Total des pertes sur les créances commerciales		3 225	-	19	106	312	2 788

En milliers d'euros

Pertes de valeur sur les créances commerciales	Notes	31/12/2008					
		Solde au 1 ^{er} janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
Liées aux créances Immeuble des placements	[7.5]	3 593	904	(1 296)	(668)	(56)	2 476
Liées aux créances prestations de services	[7.5]	115	-	(1)	-	-	114
Liées aux créances location financement	[7.6]	2 326	23	(1 714)	(1)	-	635
Total pertes de valeur sur les créances commerciales		6 034	927	(3 011)	(669)	(56)	3 225

- **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 ^{er} janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
Titres de placement		-	-	-	-	-	-
Total des pertes de valeur sur les titres de placement détenus		-	-	-	-	-	-

➤ **Risque de liquidité**

Le groupe Affine, dispose en permanence d'une trésorerie suffisante pour faire face à ses échéances et de lignes de découvert court terme confirmées à hauteur de 22 000 K€ au 31 décembre 2009; elle suit son risque notamment à travers deux outils :

- un état quotidien de la trésorerie établi par la direction financière 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. Une prévision de trésorerie est remise à l'occasion des deux Conseils d'Administration statuant sur les comptes du Groupe.

Réglementairement, la situation du groupe au plan de la liquidité est reflétée par l'évolution du coefficient de liquidité qui est communiquée trimestriellement à la Commission Bancaire.

Cf. Note 8.2, échéancier des dettes.

➤ Risque de taux

L'évolution des marchés financiers a entraîné une variation importante des taux d'intérêt au cours de l'exercice 2008, se traduisant dans un premier temps par une forte augmentation du coût de refinancement, et à partir du mois d'octobre les taux variables ont baissé de façon importante. Le groupe Affine privilégie le recours à l'endettement à taux variable qui représente avant couverture, près de 91% de sa dette bancaire au 31 décembre 2009 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Le groupe a poursuivi sa politique prudente de gestion de la dette couvrant systématiquement son risque de taux d'intérêt par des opérations de marché (swaps, caps et tunnels) contractés auprès de nombreux établissements bancaires de premier plan. Ainsi au cours de l'exercice, douze caps, quatre floors, trois collars et neuf swaps ont été achetés pour un montant notionnel de 507 744 K€. Ces tunnels garantissent des taux entre 1,6% et 6,0%.

Le risque de marché est évalué suivant une approche de sensibilité à la baisse ou à la hausse des taux. Les taux d'intérêt constituent la variable de risque tant sur les contrats de location financement, principaux actifs financiers, que sur les emprunts bancaires, principaux passifs financiers.

Analyse de sensibilité des flux de trésorerie pour les instruments à taux variable (sont exclus les emprunts finançant les actifs destinés à la vente, les lignes de Banimmco et du Groupe Concerto)

Sensibilité à la variation de taux (en K€)	En cours financier 31/12/2008	Charges d'intérêts 2010	Charges d'intérêts 2011	Charges d'intérêts 2012	Charges d'intérêts 2013
Augmentation de 50 points de base du taux projeté de 2009		4 358	4 117	3 679	3 408
Augmentation de 100 points de base du taux projeté de 2009		5 247	5 011	4 559	4 168
Au 31/12/2009	384 138				

Sensibilité à la variation de taux (en K€)	En cours financier 31/12/2008	Charges d'intérêts 2010	Charges d'intérêts 2011	Charges d'intérêts 2012	Charges d'intérêts 2013
Augmentation de 50 points de base du taux projeté de 2008		2 818	2 477	2 021	1 844
Augmentation de 100 points de base du taux projeté de 2008		4 495	4 380	3 937	3 397
Au 31/12/2008	439 474				

➤ Risque de change

Le groupe Affine n'effectuant pas de transactions en devises, le groupe n'est pas soumis au risque de change.

➤ Risque de contrepartie

Le groupe Affine s'attache à ne placer sa trésorerie et à ne souscrire de produits dérivés que chez des établissements bancaires de renom. Au 31 décembre 2009, aucune banque ne représente plus de 17,1 % de l'encours total de refinancement.

➤ Ratio de structure financière

En 2009, le groupe Affine a continué à financer son développement par des dettes ; la baisse des valeurs d'expertise enregistrée en 2009 a quelque peu dégradé son LTV qui atteint 58% au 31 décembre 2009 contre 56% au 31 décembre 2008 compte tenu de la prise en compte des droits sur immeubles et de la valeur des titres des sociétés mises en équivalence.

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

➤ Covenants financiers

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

- Loan To Value (LTV) ;
- ICR (Interest coverage ratio) ;
- DSCR (Debt Service Coverage Ratio)

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.

➤ Gestion du risque du capital

L'amendement à l'IAS 1 « Présentation des états financiers » ajoute des dispositions relatives aux informations qui permettent d'évaluer les objectifs, les politiques et les procédures de gestion du capital d'une entité

Les objectifs du groupe Affine en matière de gestion du capital consistent à maintenir la capacité du groupe à assurer la continuité de son exploitation afin de fournir une rentabilité aux actionnaires, et également une structure capitalistique efficiente dans le but de limiter le coût du capital.

Les objectifs du groupe en matière de fonds propres sont :

- d'opérer à haut niveau de solvabilité.
- de permettre une croissance interne et externe harmonieuse.

L'objectif quantitatif est de maintenir un ratio de solvabilité supérieur à 20%, grâce à la conjugaison de la rentabilité des actifs immobiliers, la gestion de distribution des dividendes et du taux d'endettement, l'appel au marché tant en capital qu'en instruments financiers assimilés à des capitaux propres (tel que des ORA et des TSDI).

Les ORA et les TSDI, compte tenu de leur nature sont considérées non pas comme de la dette, mais comme un élément des capitaux propres.

7. Information sectorielle

L'application par le groupe Affine de la norme IFRS 8 en remplacement de la norme IAS 14 au 31 décembre 2009 a nécessité l'adaptation de l'information sectorielle au tableau de Résultats consolidés présentés dans le paragraphe Synthèses Financières du rapport de gestion.

L'information sectorielle reflète la vue du management et est établie sur la base du reporting interne utilisé par le Principal Décideur Opérationnel (la Direction Générale) pour mettre en œuvre l'allocation des ressources et évaluer la performance.

Les informations du reporting sont préparées en conformité avec les principes comptables suivis par le Groupe.

Les secteurs opérationnels du Groupe sont au nombre de quatre :

- l'activité « Location-financement »,
- l'activité « Immeubles de placement »,
- l'activité « Développement immobilier »,
- l'activité « Centres d'affaires » ;
- autres.

<i>Exercice clos le 31-12-2009 (en milliers d'euros)</i>	<i>Location financement</i>	<i>Immeubles de placement</i>	<i>Développement immobilier</i>	<i>Centre d'affaires</i>	<i>Autres</i>	<i>Total</i>
Produits des autres activités	4 228	101 667	17 528	-	636	124 058
Produits des autres activités	17 776	277 154	17 528	-	636	313 094
- Plus values de cessions	(13 549)	(162 614)				(176 162)
-Plus-value latente immeubles de placement JV	-	(12 874)				(12 874)
-Reprises de provisions pour risques						-
-Reprises de provisions pour charges						-
Intérêts et produits sur opérations de LF	4 211					4 211
- Charges des autres activités	(4 065)	(38 828)	(17 615)	-	-	(60 509)
- Charges des autres activités	(17 318)	(233 461)	(17 615)	-	-	(268 394)
- Coût du risque				-	-	-
Reprises provisions créances sur clients CA				-	-	-
Moins-values de cessions	13 252	138 084				151 336
Moins-value latente immeubles de placement JV		56 549				56 549
-Intérêts et charges assimilées	(526)	-	-	-	-	(526)
-Intérêts et charges assimilées	(29 447)					(29 447)
Sur dettes envers les établissements de crédit	28 736					28 736
Sur dettes envers la clientèle	706					706
- Prêts preneurs ou dépôts de garantie	(102)					(102)
- Comptes de couverture d'engagement	(424)					(424)
Sur dettes subordonnées	5					5
Coût du risque	-	-	74	-	-	74
-Coût du risque			(4 334)			(4 334)
Dotations aux provisions sur autres actifs			4 408			4 408
-Coût du risque			-			-
Reprises provisions sur autres actifs			-			-
Reprises provisions créances sur clients CA			-			-
- Dotations provisions sur titres à revenu fixe			0			0
Marge opérationnelle	3 847	62 838	(13)	-	636	67 309
Intérêts et produits assimilés	-	-	-	-	-	1 442
Sur prêts et créances sur établissements de crédit						1 111
Sur prêts et créances sur la clientèle						332
- Comptes d'avance et moratoires LF						(1)
-Intérêts et charges assimilées	-	-	-	-	-	(28 921)
Sur dettes envers les établissements de crédit						(28 736)
Sur dettes envers la clientèle						(706)
Prêts preneurs ou dépôts de garantie LF						102

Comptes de couverture d'engagement LF						424
Sur dettes subordonnées						(5)

<i>Exercice clos le 31-12-2009 (en milliers d'euros)</i>	<i>Location financement</i>	<i>Immeubles de placement</i>	<i>Développement immobilier</i>	<i>Centre d'affaires</i>	<i>Autres</i>	<i>Total</i>
Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat						(1 212)
Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat						(8 834)
Variations de juste valeur						7 622
Gains ou pertes sur actifs financiers disponibles à la vente (hors Altaréa)						1 865
Coût du risque	-	-	-	-	-	(4 408)
Coût du risque						(4 334)
Dotations aux provisions sur stocks						35
Reprises provisions sur stocks						(109)
Reprises provisions créances sur clients CA						-
Coût du risque sur centres d'affaires						-
Gains ou pertes sur autres actifs	-	-	-	-	-	(1)
Gains ou pertes sur autres actifs						(21)
Moins-values de cession des immobilisations d'exploitation						110
Plus-values de cession des immobilisations d'exploitation						(90)
Résultat financier	-	-	-	-	-	(31 236)
Charges générales d'exploitation						(23 120)
Commissions (charges)						(340)
Dotations aux amortissements et aux provisions sur						(463)
immobilisations incorporelles et corporelles						(1 069)
Dotations aux provisions pour risques						(220)
+ Reprises de provisions pour risques						639
+ Reprises de provisions pour charges						65
Charges d'exploitation et divers	-	-	-	-	-	(24 509)
Impôts sur les sociétés						5 131
Résultat courant						16 695
Plus values de cessions	13 549	162 614	-	-	-	176 162
- Moins-values de cessions	(13 252)	(138 084)	-	-	-	(151 336)
Moins-values de cession des immobilisations d'exploitation						(110)
Plus-values de cession des immobilisations d'exploitation						90
Plus-values nettes de cession	296	24 530	-	-	-	24 806
Résultat courant avant impôt						41 501
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-	(43 676)	-	-	-	(43 676)
Variations de juste valeur des instruments financiers						(7 622)
Altaréa						8 967
Quote-part de résultat des sociétés MEE		(4 382)				(4 382)
Variation de valeur des écarts d'acquisition			(3 545)			(3 545)
Résultat net des activités abandonnées				(819)		(819)
Divers						(8 746)
Impôts différés						6 936

Exit tax		(53)			(53)
Impôts différés net d'exit tax	-		-	-	6 883
Résultat net comptable					(2 693)

AUTRES INFORMATIONS

Actifs sectoriels	69 287	1 106 090	32 755	3 994	1 212 126
Participations dans les sociétés mises en équivalence	-	23 197	(1 078)	-	22 119
Actifs non affectés	-	-	-	-	50 429
Total actif consolidé					1 284 738
Passifs sectoriels	65 618	709 920	30 296	-	805 834
Passifs non affectés *	-	-	-	-	478 904
Total passif consolidé					1 284 738
Dépenses d'investissement	-	129 538	-	-	129 538
Charge d'amortissement	-	-	-	-	556
Autres charges non décaissées	212	1 698	-	35	1 946

* Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres.

7. Information sectorielle (suite)

<i>Exercice clos le 31-12-2008 (en milliers d'euros)</i>	<i>Location financement</i>	<i>Immeubles de placement</i>	<i>Développement immobilier</i>	<i>Centre d'affaires</i>	<i>Autres</i>	<i>Total</i>
Produits des autres activités	4 385	89 310	79 544	-	2 228	175 467
Produits des autres activités	15 135	120 022	79 544	-	2 228	216 929
- Plus values de cessions	(10 749)	(25 666)				(36 415)
-Plus-value latente immeubles de placement JV	-	(5 046)				(5 046)
-Reprises de provisions pour risques						-
-Reprises de provisions pour charges						-
Intérêts et produits sur opérations de LF	6 728					6 728
Comptes d'avance et moratoires LF	6					6
- Charges des autres activités	(4 461)	(25 764)	(75 474)	(7)	-	(105 706)
- Charges des autres activités	(14 380)	(97 190)	(75 474)	(7)	-	(187 051)
- Coût du risque				-		
Reprises provisions créances sur clients CA				-		
Moins-values de cessions	9 919	19 527				29 447
Moins-value latente immeubles de placement JV		51 898				51 898
-Intérêts et charges assimilées	(715)	-	-	-	-	(715)
-Intérêts et charges assimilées	(40 714)					(40 714)
Sur dettes envers les établissements de crédit	39 950					39 950
Sur dettes envers la clientèle	760					760
- Prêts preneurs ou dépôts de garantie	(177)					(177)
- Comptes de couverture d'engagement	(538)					(538)
Sur dettes subordonnées	5					5
Coût du risque	-	-	(1 825)	-	-	(1 825)
-Coût du risque			(1 397)			(1 397)
Créances irrécupérables clientèle couvertes			31			31
Dotations nettes aux provisions sur stocks						-
Dotations aux provisions sur autres actifs			176			176
-Coût du risque			-			-
-Reprises provisions sur autres actifs			-			-
-Reprises provisions créances sur clients CA			-			-
-Reprises provisions créances sur la clientèle			-			-
-Reprises provisions sur titres à revenu fixe			(635)			(635)
Marge opérationnelle	5 943	63 546	2 246	(7)	2 228	73 955
Intérêts et produits assimilés	-	-	-	-	-	1 293
Sur prêts et créances sur établissements de crédit						1 015
Sur prêts et créances sur la clientèle						283
- Comptes d'avance et moratoires LF						(6)
-Intérêts et charges assimilées	-	-	-	-	-	(39 999)
Sur dettes envers les établissements de crédit						(39 950)
Sur dettes envers la clientèle						(760)
Prêts preneurs ou dépôts de garantie LF						177
Comptes de couverture d'engagement LF						538
Sur dettes subordonnées						(5)
Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat						(1 066)
Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat						(13 715)
Variations de juste valeur						12 648
Gains ou pertes sur actifs financiers						

disponibles à la vente						3 743
Coût du risque	-	-	-	-	-	428
Coût du risque						(1 397)
- Créances irrécupérables (prestations de services)						51
Dotations aux provisions sur stocks						2 124
Reprises provisions sur stocks						(349)
Reprises provisions créances sur clients CA						-
Reprises de provisions sur créances douteuses						(1)
Coût du risque sur centres d'affaires						-
Gains ou pertes sur autres actifs	-	-	-	-	-	46
Gains ou pertes sur autres actifs						46
Moins-values de cession des immobilisations d'exploitation						55
Plus-values de cession des immobilisations d'exploitation						(55)
Résultat financier	-	-	-	-	-	(35 555)
Charges générales d'exploitation						(26 411)
Commissions (charges)						(1 421)
Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles						(723)
Dotations aux provisions pour risques						(524)
Dotations aux provisions pour charges						(379)
+ Reprises de provisions pour risques						2 101
+ Reprises de provisions pour charges						535
- Autres charges						
Charges d'exploitation et divers	-	-	-	-	-	(26 820)
Impôts sur les sociétés						(1 312)
Résultat courant						10 266
Plus values de cessions	10 749	25 666	-	-	-	36 415
- Moins-values de cessions	(9 919)	(19 527)	-	-	-	(29 447)
Moins-values de cession des immobilisations d'exploitation						(55)
Plus-values de cession des immobilisations d'exploitation						55
Plus-values nettes de cession	830	6 139	-	-	-	6 969
Résultat courant avant impôt						17 235
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-	(46 852)	-	-	-	(46 852)
Variations de juste valeur des instruments financiers						(12 648)
Quote-part de résultat des sociétés MEE						975
Variation de valeur des écarts d'acquisition						60
Résultat net des activités abandonnées						(1 406)
Divers						(371)
Impôts différés						6 838
Exit tax		(1 453)				(1 453)
Impôts différés net d'exit tax	-	(1 453)	-	-	-	5 385
Résultat net comptable						(37 252)

AUTRES INFORMATIONS

Actifs sectoriels	87 702	1 182 581	53 699	8 959	1 332 940
Participations dans les sociétés mises en équivalence		28 720	(650)		28 070
Actifs non affectés					36 072
Total actif consolidé					1 397 082
Passifs sectoriels	51 932	781 798	48 630	5 054	887 413
Passifs non affectés *					509 669
Total passif consolidé					1 397 082
Dépenses d'investissement		209 672			209 672
Charge d'amortissement					723
Autres charges non décaissées	23	1 065	2 124		3 212

* Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres.

7. Information sectorielle (suite)

Les tableaux suivants présentent, par secteur géographique, des informations sur les produits des activités ordinaires, les investissements ainsi que certaines informations relatives aux actifs pour les exercices clos les 31 décembre 2009 et 31 décembre 2008.

Exercice clos le 31 décembre 2009
(en milliers d'euros)

	Total	Paris	Région Parisienne	Autres régions	Etranger
Produits des activités	124 058	9 432	41 141	59 871	13 614
Intérêts et produits sur opérations de location financement	4 211	152	1 162	2 896	-
	<u>128 268</u>	<u>9 585</u>	<u>42 303</u>	<u>62 767</u>	<u>13 614</u>

AUTRES INFORMATIONS

Actifs sectoriels	256 371	300 959	386 131	189 812	-	1 133 273
Actifs non affectés	-	-	-	-	-	151 466
Total actif consolidé						1 284 738
Dépenses d'investissement	30 376	1 253	72 023	25 887	-	129 538

Exercice clos le 31 décembre 2008
(en milliers d'euros)

	Total	Paris	Région Parisienne	Autres régions	Etranger
Produits des activités	175 467	10 697	37 641	74 102	53 027
Intérêts et produits sur opérations de location financement	6 728	244	1 857	4 627	-
	<u>182 195</u>	<u>10 941</u>	<u>39 498</u>	<u>78 729</u>	<u>53 027</u>

AUTRES INFORMATIONS

Actifs sectoriels	212 457	353 030	359 310	282 236	-	1 207 032
Actifs non affectés	-	-	-	-	-	190 050
Total actif consolidé						1 397 082
Dépenses d'investissement	53 316	25 388	68 870	62 098	-	209 672

8. Notes sur le bilan actif

Note 8.1 - Actions et autres titres à revenus variables

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Titres de placement	1 708	1 484
Titres de transaction	2 022	1 760
JV sur titres de transaction	85	62
Créances rattachées		
Total	3 815	3 306

Les titres de transaction sont constitués exclusivement de sicav monétaires. Ils sont à ce titre repris en équivalents de trésorerie dans le tableau de flux.

Note 8.2 – Instruments dérivés

Le montant de 3 859 K€ est constitué de la juste valeur des instruments dérivés.

La majeure partie des instruments dérivés se retrouve au 31 décembre 2009 dans le poste « Passifs financiers à la juste valeur par résultat » pour 17 283 K€ contre 10 149 K€ au 31 décembre 2008. Cf. note 8.1 concernant l'échéancier.

Note 8.3 – Actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente sont composés des titres de participation et autres titres détenus à long terme. Les sociétés émettrices sont exclues du périmètre de consolidation du fait de leur absence d'activité, ou du faible pourcentage d'intérêts détenus par Affine.

En milliers d'euros	%	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
AFFINE			
Altaréa	-	-	32 339
Sofaris	NS	7	7
Habitat et Urbanisme	NS	12	12
BANIMMO			
Immobel		35	-
Atlantic Certificates		3 250	-
PROMAFFINE			
Paris-Breguet	10%	NS	NS
Créances rattachées		105	-
Total		3 410	32 358

Variation des dépréciations des actifs financiers disponibles à la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Début d'exercice	-	3
Virements de poste à poste	-	(3)
Dotations	-	-
Cessions	-	-
Reprises utilisées	-	-
Reprises non utilisées	-	-
Fin d'exercice	-	-

Note 8.4 – Prêts et créances sur les établissements de crédit (hors location financement)

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	31 808	31 808	-	-	-
Comptes	31 808	31 808	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-	-
A terme	-	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-	-
Total au 31/12/2009	31 808	31 808	-	-	-

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	24 845	24 845	-	-	-
Comptes	24 765	24 765	-	-	-
Créances rattachées	80	80	-	-	-
A terme	-	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-	-
Total au 31/12/2008	24 845	24 845	-	-	-

Note 8.5 – Prêts et créances sur la clientèle (hors location financement)

Ce poste enregistre les comptes d'avance représentant le décalage cumulé entre le montant des loyers facturés et les appels de fonds en trésorerie dans le cadre de contrats de location financement non SICOMI et les avances de trésorerie faites à des sociétés du groupe.

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres crédits clientèle nets	16 000	2 075	1 089	12 764	72
Prêts aux sociétés liées	15 978	2 056	1 089	12 760	72
Créances rattachées	23	18	-	4	-
Comptes ordinaires débiteurs	5 464	5 464	-	-	-
Prêts *	5 286	5 286	-	-	-
Créances rattachées	177	177	-	-	-
Créances rattachées sur immeubles de placement	24 722	24 722	-	-	-
Créances clients (prestations de services)	565	565	-	-	-
Total au 31/12/2009	46 751	32 825	1 089	12 764	72

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres crédits clientèle nets	14 472	1 051	68	1 026	12 326
Prêts aux sociétés liées	14 459	1 038	68	1 026	12 326
Créances rattachées	13	13	-	-	-
Comptes ordinaires débiteurs	5 262	5 262	-	-	-
Prêts *	5 151	5 151	-	-	-
Créances rattachées	111	111	-	-	-
Créances rattachées sur immeubles de placement	17 526	15 964	335	1 227	-
Créances clients (prestations de services)	1 464	1 464	-	-	-
Total au 31/12/2008	38 724	23 741	403	2 253	12 326

* avances de trésorerie faites à des sociétés du groupe

Détail des créances rattachées nettes (immeubles de placement)

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Créances ordinaires ttc	10 431	11 351
Créance sur cession d'immobilisation IP	13 160	5 380
Créances douteuses ttc hors indemnités de résiliation	4 304	3 271
Indemnités de résiliation douteuses ttc	-	-

Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation	(3 174)	(2 476)
Provisions créances douteuses sur indemnités de résiliation		
Total	24 722	17 526

Variation des dépréciations des créances douteuses (immeubles de placement)

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Début d'exercice	2 476	3 593
Virements de poste à poste	-	(187)
Dotations	1 666	904
Cessions et reprises	(951)	(1 964)
Variation de périmètre	(17)	131
Fin d'exercice	3 174	2 476

Détail des créances clients (prestations de services)

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Clients ordinaires	536	1 284
Clients factures à établir	-	156
Clients douteux	176	137
Dépréciation clients douteux	(146)	(114)
Total	565	1 464

Variation des dépréciations des créances douteuses (prestations de services)

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Début d'exercice	114	432
Virements de poste à poste	-	(317)
Dotations	32	105
Cessions et reprises	-	(106)
Fin d'exercice	146	114

Note 8.6 – Opérations de location financement et créances rattachées

Echéances des créances (hors créances rattachées)

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Opérations en location	68 631	3 139	12 025	31 694	21 772
Opérations en cours					
Total au 31/12/2009	68 631	3 139	12 025	31 694	21 772

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Opérations en location	87 008	4 863	14 187	40 438	27 521
Opérations en cours					
Total au 31/12/2008	87 008	4 863	14 187	40 438	27 521

Détail des créances

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Encours financier	68 631	87 009
Créances ordinaires ttc	1 524	1 735
Créances douteuses compromises ttc hors indemnités de résiliation (I.R.)	1 097	864
Créances douteuses compromises ttc sur I.R.	-	381
Créances sur cession d'immobilisation	-	-
Provisions créances douteuses compromises hors I.R.	(847)	(635)
Provisions créances douteuses compromises sur I.R.	-	-
Produits perçus d'avance	(1 165)	(1 840)
Total	69 239	87 514

Variation des dépréciations des créances douteuses (location financement)

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Début d'exercice	635	2 333
Virements de poste à poste	-	-
Dotations	212	23
Cessions et reprises	-	(1 722)
Fin d'exercice	847	635

Variation des investissements bruts

En milliers d'euros	location	en cours	Total
Début d'exercice	238 751	-	238 751
Augmentations	-	5	5
Acquisitions de l'exercice	-	5	5
Diminutions	(37 245)	-	(37 245)
Mise au rebut	-	-	-
Cessions	(37 245)	-	(37 245)
Variation de périmètre	-	-	-
Virements de poste à poste	-	-	-
Transferts de secteur	-	-	-
Fin d'exercice	201 506	5	201 511

Variation des amortissements financiers

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Début d'exercice	151 743	161 100
Virements de poste à poste	-	-
Dotations	13 790	15 947
Cessions et reprises	(32 652)	(25 306)
Fin d'exercice	132 880	151 743

Note 8.7 – Actifs d'impôts différés

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Immeubles de placement	1 913	1 343
Titres à la juste valeur par capitaux propres	-	-
Instruments dérivés	1 386	113
Autres éléments	883	80
Total	4 182	1 536

Note 8.8 – Autres actifs

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Capital souscrit non versé	14	15
Etat - Créances sociales et fiscales	5 924	16 553
Dépôts versés	5 322	5 486
Acompte sur dividende	2 434	3 651
Fournisseurs débiteurs	291	434
Autres débiteurs divers	4 542	5 953
Montants dus par les clients (contrats de construction et VEFA)	390	2 368
Stocks bruts (promotion immobilière)	22 241	35 089
Stocks frais financiers (promotion immobilière)	122	27
Dépréciation des stocks	(1 843)	(1 917)
Comptes relatifs aux règlements de titres	748	265
Divers	30	28
Charges constatées d'avance	4 209	2 438
Produits à recevoir	8 531	7 576
Total	52 955	77 967

Variation des dépréciations des stocks

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Début d'exercice	1 917	823
Virements de poste à poste		
Dotations	35	1 442
Cessions et reprises	(109)	(349)
Fin d'exercice	1 843	1 917

Note 8.9 – Actifs classés comme détenus en vue de la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Actifs classés comme détenus à la vente	5 067	6 437
Total	5 067	6 437

Il s'agit des actifs rattachés à la société BFI.

Note 8.10 – Actifs non courants destinés à être cédés

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Actifs non courants destinés à être cédés	87 407	104 249
Total	87 407	104 249

Note 8.11 – Participations dans les entreprises mises en équivalence

En milliers d'euros	%	Valeur au 31/12/2009	Total bilan	Chiffre d'affaire HT	Résultat	Valeur au 31/12/2008
MGP Sun Sarl ⁽¹⁾	7%	(1 599)	8 424	-	(8 139)	(777)
Aulnes	35%	6	22	-	10	-
Copernic	50%	(292)	736	881	(584)	(163)
2/4 Haussmann	50%	(22)	1 641	-	(32)	(6)
Lothaire dév.	-	-	357	-	NS	-
Cap 88	40%	(219)	6 500	-	(172)	(57)
Marseille 88	40%	(510)	13 081	997	(262)	(430)
Filiales BANIMMO						
Montea	12%	19 649	216 264	16 334	(10 673)	23 889
Immocert Tserclaes	25%	181	1 061	-	20	176
P.D.S.M.	25%	1 631	1 443	-	(7)	906
Schoonmeers	37%	3 264	1 554	-	(5)	4 102
Conferinvest ⁽¹⁾	24%	29	44 305	19 572	(2 841)	421
PPF Brittany sca	-	-	-	-	(25)	4
PPF Brittany GP sarl	17%	-	30	-	(21)	-
Total		22 119				28 064

⁽¹⁾Sous-consolidation

Note 8.12 – Immeubles de placement

En milliers d'euros	location *	en cours	Destinés à la vente	Total
Début d'exercice	955 110	27 336	104 249	1 086 694
Augmentations	71 929	57 400	209	129 538
Acquisitions de l'exercice	71 929	57 400	209	129 538
Diminutions	(75 429)	(47 747)	(12 313)	(135 489)
Mise au rebut				
Cessions	(75 429)	(47 747)	(12 313)	(135 489)
Variation de périmètre				
Variation de la juste valeur	(32 474)		(11 202)	(43 676)
Virements de poste à poste	8 046	(14 510)	6 464	-
Transferts de secteur (1)	1 228	(301)		926
Fin d'exercice au 31/12/2009	928 410	22 177	87 407	1 037 994

* Hors impact des coûts directs initiaux immobilisés (988 K€ en 2009 contre 1 593 K€ en 2008).

(1) Deux actifs ont été transférés de cette rubrique, l'un vers les stocks pour 301 K€ et l'autre vers les immobilisations corporelles pour 1 317 K€, et deux autres actifs ont été transférés des immobilisations corporelles vers cette rubrique pour 2 545 K€.

En milliers d'euros	location *	en cours	ITNL	Total
Début d'exercice	893 064	18 657	38 257	949 978
Augmentations	202 574	51 778	134	254 487
Acquisitions de l'exercice	202 574	51 778	134	254 487
Diminutions	(79 023)			(79 023)
Mise au rebut				
Cessions	(79 023)			(79 023)
Variation de périmètre	6 789			6 789
Variation de la juste valeur	(54 008)		7 156	(46 852)
Virements de poste à poste	(14 286)	(43 100)	58 702	1 316
Transferts de secteur				
Fin d'exercice au 31/12/2008	955 110	27 336	104 249	1 086 694

* Hors impact des coûts directs initiaux immobilisés (1 593 K€ en 2008 contre 870 K€ en 2007).

Par ailleurs, la ligne "variations de périmètre" correspond aux regroupements d'entreprise (IFRS 3) alors que les lignes "Augmentations" et "Diminutions" traduisent les opérations sur des actifs (IAS 40). Ainsi, dans le cadre d'une nouvelle société consolidée, les actifs sous-jacents sont inclus dans la colonne "variation de périmètre".

Note 8.13 – Immobilisations corporelles et incorporelles

Variation des immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Exploitation	Immeubles en construction	Total
Début d'exercice	4 269	-	4 269
Augmentations	75	-	75
Acquisitions de l'exercice	75	-	75
Diminutions	(59)	-	(59)
Mise au rebut	-	-	-
Cessions	(59)	-	(59)
Virements de poste à poste	-	-	-
Transferts de secteur	(1 384)	-	(1 384)
Fin d'exercice au 31/12/2009	2 901	-	2 901

Les "en-cours" dans le tableau de la note 8.12 correspondent aux travaux réalisés dans des immeubles de placement, alors que les "immeubles en construction" inscrits dans le tableau ci-dessus correspondent à des actifs qui ne sont pas, et ne sont pas destinés à devenir, des immeubles de placement tels que des terrains, des centres de conférence, des hôtels et des actifs utilisés par le groupe Affine.

Variation des immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	Total
Début d'exercice	1 818
Augmentations	95
Acquisitions de l'exercice	95
Diminutions	(87)
Mise au rebut	-
Cessions	(87)
Variation de périmètre	(87)
Virements de poste à poste	(149)
Transferts de secteur	-
Fin d'exercice au 31/12/2009	1 590

Variation des amortissements et dépréciations

En milliers d'euros	Incorporelles	Corporelles	Total
Début d'exercice	1 045	1 467	2 512
Augmentations	327	136	463
Acquisitions de l'exercice	327	136	463
Diminutions	(11)	(26)	(37)
Mise au rebut	-	-	-
Cessions	(11)	(26)	(37)
Variation de périmètre	(87)	-	(87)
Virements de poste à poste	(149)	-	(149)
Transferts de secteur	-	(180)	(180)
Fin d'exercice au 31/12/2009	1 125	1 397	2 522

Note 8.14 – Goodwill

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Sur titres Concerto Développement	-	3 661
Total	-	3 661

9. Notes sur le bilan passif

Note 9.1 – Instruments dérivés

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
CAPS	397	-	-	397	-
COLLARS	364	-	-	364	-
FLOORS	3 626	-	405	3 221	-
SWAPS	3 625	-	-	2 030	1 595
TUNNELS	9 271	-	-	3 132	6 138
Sous-total (1)	17 283	-	405	9 144	7 733
Primes actualisées à payer	3 966	271	848	2 498	349
Sous-total (2)	3 966	271	848	2 498	349
Total au 31/12/2009 (1) + (2)	21 249	271	1 253	11 642	8 082

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
CAPS	355	-	-	355	-
FLOORS	1 280	-	-	1 280	-
SWAPS	1 776	-	-	676	1 099
TUNNELS	6 739	-	-	2 219	4 520
Sous-total (1)	10 149	-	-	4 530	5 620
Primes actualisées à payer	595	39	117	438	-
Sous-total (2)	595	39	117	438	-
Total au 31/12/2008 (1) + (2)	10 744	39	117	4 968	5 620

Note 9.2 – Dettes envers les établissements de crédit

Les hypothèses de projection des intérêts ont été réalisées sur la base du dernier taux des échéances connues.

En milliers d'euros	Valeur comptable	moins d'1 mois		de 1 à 3 mois		de 3 mois à 1 an		de 1 an à 5 ans		plus de 5 ans	
		Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.
A vue	25 432		25 432								
Comptes	25 419		25 419								
Dettes rattachées	13		13								
A terme	652 208		9 487		4 132		19 274		305 744		313 571
Emprunts	650 945	1 200	8 274	2 565	4 132	13 029	19 274	28 418	305 694	19 072	313 571
Dettes rattachées	1 263		1 213						50		
Total au 31/12/2009	677 640	1 200	34 919	2 565	4 132	13 029	19 274	28 418	305 744	19 072	313 571
Dont taux fixe	81 363		3 069		947		4 707		50 666		21 973
Dont taux variable	569 582		5 205		3 185		14 567		255 028		291 598

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE pour un montant de (4 022) K€.

Instruments financiers dérivés à l'actif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés au passif	31 348	31	1 563		3 968		17 814		7 971		

En milliers d'euros	Valeur comptable	moins d'1 mois		de 1 à 3 mois		de 3 mois à 1 an		de 1 an à 5 ans		plus de 5 ans	
		Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.
A vue	6 718		6 718								
Comptes	6 711		6 711								
Dettes rattachées	7		7								
A terme	720 257		26 205		160 803		33 411		219 768		280 070
Emprunts	716 736	1 428	22 684	3 321	160 803	14 855	33 411	15 186	219 768	28 542	280 070
Dettes rattachées	3 522		3 522								
Total au 31/12/2008	726 975	1 428	32 923	3 321	160 803	14 855	33 411	15 186	219 768	28 542	280 070
Dont taux fixe	107 990		11 550		1 096		15 982		57 067		22 294
Dont taux variable	608 745		11 133		159 706		17 429		162 701		257 776

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE pour un montant de (3 808) K€.

Instruments financiers dérivés à l'actif	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés au passif	4 692	-	193	581	2 915	1 003

Détail des garanties données

En milliers d'euros	2009	2008
Nantissements de titres	38 101	74 435
Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	304 834	205 936
Hypothèques et promesses de délégations de loyers	-	2 082
Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	169 167	2 465
Promesses de délégations de loyers	1 980	2 425
Total	514 082	287 343

Note 9.3 – Dettes envers la clientèle

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres dettes à vue	1 212	1 212	-	-	-
Comptes ordinaires	1 153	1 153	-	-	-
Autres sommes dues	-	-	-	-	-
Dettes rattachées	59	59	-	-	-
Autres dettes à terme	11 427	273	3 656	4 646	2 852
Comptes et emprunts à terme*	11 427	273	3 656	4 646	2 852
Dettes rattachées	-	-	-	-	-
Total au 31/12/2009	12 639	1 484	3 656	4 646	2 852

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres dettes à vue	929	929	-	-	-
Comptes ordinaires	869	869	-	-	-
Autres sommes dues	-	-	-	-	-
Dettes rattachées	60	60	-	-	-
Autres dettes à terme	12 023	942	1 037	7 176	2 869
Comptes et emprunts à terme*	12 023	942	1 037	7 176	2 869
Dettes rattachées	-	-	-	-	-
Total au 31/12/2008	12 952	1 870	1 037	7 176	2 869

* correspond aux comptes couvertures d'engagement (crédit bail libre)

Note 9.4 – Dettes représentées par un titre

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Certificats de trésorerie	15 750	10 250	5 500	-	-
Dettes rattachées	(38)	(38)	-	-	-
Total au 31/12/2009	15 712	10 212	5 500	-	-

Note 9.5 – Passifs d'impôts différés

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Actifs financiers à la juste valeur	-	18
Immeubles de placement à la JV des filiales non SIIC	2 601	6 629
Contrats de crédit-bail (preneur)	-	1 404
Survaleurs affectées à des immeubles	173	3 282
Contrats de crédit-bail (bailleur)	-	-
Instruments dérivés	-	(49)
Etalement des frais d'emprunts	60	60
Déficits fiscaux reportables	-	(293)
Autres éléments	65	(1 744)
Total	2 899	9 308

Note 9.6 – Autres passifs

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Etat (TVA, Taxes...)	3 518	5 956
Autres dettes fiscales et envers les organismes sociaux	1 201	1 408
Personnel	509	482
Dépôts reçus	11 911	11 637
Fournisseurs	10 479	31 488
Soldes à décaisser sur investissements	17	17
Versements reçus sur appels en garantie	1 028	351
Dividendes à verser	76	1
Versement restant à effectuer sur titres	14	14
Autres créiteurs divers	24 414	8 041
Montants dus aux clients (contrats de construction et VEFA)	263	137
Comptes relatifs aux règlements de titres	26	194
Autres charges à payer	11 728	15 168
Produits comptabilisés d'avance	4 955	3 879
Subventions d'investissement	-	2 629
Divers	629	6 506
Total	70 768	87 908

Note 9.7 – Passifs classés comme détenus en vue de la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Passifs classés comme détenus à la vente	5 020	5 054
Total	5 020	5 054

Il s'agit des passifs liés à la société BFI.

Note 9.8 – Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Emprunts	35 163	26 351
Dépôts de garantie	1 323	1 141
Total	36 487	27 492

Note 9.9 – Provisions

En milliers d'euros	Solde d'ouverture	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice utilisé	Reprise de L'exercice non utilisé	Variation Périmètre	Solde de clôture
Provision pour risque divers litiges clients	-	-	-	-	-	-
Provision pour risque fiscal	55	145	-	(55)	-	145
Provision pour charges de retraite	328	76	-	(13)	-	391
Provision pour charges diverses	3 379	5 476	-	(635)	-	8 220
Total	3 762	5 697	-	(703)	-	8 756

Note 9.10 – Capitaux propres**Actions autorisées, émises et libérées**

	A l'ouverture	Distribution de dividendes en actions	Incorporation de réserves	A la clôture
Nombre d'actions	8 113 566	-	-	8 113 566
Capital en euros	47 800 000	-	-	47 800 000

Actions propres

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Acquisitions	Ventes	Au 31/12/2009
Affine	6 094	9 107	(5 451)	9 750

Autres variations des capitaux propres

En milliers d'euros	Au 31/12/2009
Annulation de la linéarisation des honoraires	(996)
Total	(996)

10. Notes sur le compte de résultat

Un rapprochement entre les marges mentionnées ci-dessous et le résultat opérationnel est réalisé en note 6.

Note 10.1 – Produits d'intérêts sur les établissements de crédit

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	336	730	(394)
Intérêts sur comptes et prêts au jour le jour	-	-	-
Intérêts sur comptes et prêts à terme	48	45	3
Produits divers d'intérêts	64	48	16
Engagements de financement	662	192	470
Total	1 111	1 015	96

Note 10.2 – Produits d'intérêts sur la clientèle

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Intérêts sur autres crédits à la clientèle	34	55	(22)
Intérêts sur comptes d'avance et moratoires location financement	1	6	(5)
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	296	218	78
Produits divers d'intérêts	1	4	(3)
Total	332	283	49

Note 10.3 – Produits d'intérêts sur opérations de location financement

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Loyers et assimilés	18 791	24 044	(5 253)
Dotations aux amortissements	(10 534)	(12 000)	1 466
Dotations aux provisions	(3 256)	(3 987)	731
Autres	(791)	(1 329)	538
Total	4 211	6 728	(2 517)

Loyers conditionnels inclus dans le résultat de l'exercice : Néant

Note 10.4 – Charges d'intérêts sur les établissements de crédit

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	632	144	488
Intérêts sur comptes et emprunts au jour le jour	-	-	-
Intérêts sur comptes et emprunts à terme	27 638	39 432	(11 794)
Charges diverses d'intérêts	5	18	(3)
Charges sur engagements de financement	436	308	129
Charges sur engagements de garantie	24	47	(23)
Total	28 736	39 950	(11 214)

Note 10.5 – Charges d'intérêts sur la clientèle

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Intérêts sur emprunts à terme clientèle financière	81	3	78
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	99	42	57
Intérêts sur comptes de couverture d'engagement location financement	424	538	(114)
Intérêts sur autres comptes créditeurs à terme	-	-	-
Intérêts sur prêts preneurs et dépôts de garantie location financement	102	177	(75)
Autres charges diverses d'intérêts	-	-	-
Total	706	760	(54)

Note 10.6 – Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Intérêts sur titres à revenu fixe	-	-	-
Obligations	-	-	-
Titres de placement	-	-	-
Dividendes et autres revenus des titres à revenu variable	-	41	(41)
Titres de transaction	-	8	(8)
Titres de placement	-	33	(33)
Variations de juste valeur des actifs ou passifs financiers	24	32	(8)
Obligations	-	-	-
Titres de transaction	-	-	-
Titres de placement	24	32	(8)
Dettes représentées par un titre	-	-	-
Plus et moins-values de cession	6	183	(177)
Obligations	-	-	-
Titres de transaction	6	106	(100)
Titres de placement	-	77	(77)
Instruments dérivés (trading)	(8 863)	(13 971)	5 107
Produits d'intérêts	60	706	(646)
Charges d'intérêts	(1 301)	(337)	(965)
Variations de juste valeur	(7 622)	(12 648)	5 027
Plus-values de cession	-	-	-
Moins-values de cession	-	(1 692)	1 692
Solde des opérations de change	-	-	-
Gains de change	-	-	-
Pertes de change	-	-	-
Total	(8 834)	(13 715)	4 881

Note 10.7 – Gains ou pertes sur actifs financiers disponibles à la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Dividendes reçus	1 865	3 998	(2 133)
Plus-values de cessions	8 967	-	8 967
Moins-values de cessions	-	(255)	255
Reprises de dépréciations	-	-	-
Dépréciations	-	-	-
Total	10 832	3 743	7 089

Note 10.8 – Marges brutes des autres activités**Marge brute des opérations de location financement**

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Indemnités de résiliation	-	935	(935)
Charges refacturées	4 056	4 240	(183)
Prix de cession des immobilisations cédées	4 098	889	3 210
Reprises de provisions	9 450	9 861	(410)
Produits divers	110	156	(46)
Dépréciations/reprises sur immeubles	-	-	-
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	(212)	763	(975)
Dépréciations/reprises sur produits à recevoir	-	-	-
Récupération créances amorties	274	6	268
Créances irrécupérables	-	(1 714)	1 714
Sous total des produits	17 776	15 135	2 642
Dotation aux amortissements sur immeubles non loués	-	-	-
Valeur nette comptable des immobilisations cédées	(13 252)	(9 919)	(3 333)
Charges refacturables	(4 057)	(4 353)	296
Charges non refacturables	(4)	(102)	99
Charges diverses	(5)	(6)	1
Sous total des charges	(17 318)	(14 380)	(2 937)
Total	459	755	(296)

Marge brute des opérations immobilières

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Produits de ventes	14 502	18 954	(4 452)
Variation de stocks	(12 839)	31 507	(44 346)
Produits des contrats de promotion immobilière	15 594	29 063	(13 469)
Honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée	219	20	199
Produits divers de gestion courante	52	-	52
Sous total des produits	17 528	79 543	(62 016)
Charges s/op. promotion	(16 319)	(75 473)	59 154
Travaux sur contrats de promotion	(1 139)	-	(1 139)
Impôts et taxes	(142)	(1)	(141)
Autres charges	(14)	-	(14)
Sous total des charges	(17 615)	(75 474)	(57 859)
Total	(87)	4 069	(4 157)

Marge brute des immeubles de placement

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Loyers et assimilés	76 784	73 370	3 415
Revenus des sociétés immobilières	-	-	-
Indemnités de résiliation	394	94	300
Produits de refacturation	24 035	14 744	9 292
Prix de cessions des immobilisations vendues	162 614	25 666	136 948
Variation de juste valeur positive	12 874	5 046	7 828
Produits divers	1 742	1 123	619
Récupération créances amorties	5	7	(2)
Créances irrécupérables	(547)	(948)	401
Dépréciations/reprises sur immeubles	-	-	-
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	(747)	921	(1 668)
Sous total des produits	277 154	120 022	157 132
Résultats déficitaires des sociétés immobilières	-	-	-
Honoraires de commercialisation	(2 132)	(1 974)	(158)
Charges refacturables	(22 456)	(13 551)	(8 905)
Charges non refacturables	(14 240)	(10 239)	(4 001)
Valeur nette comptable des immobilisations cédées	(138 084)	(19 527)	(118 556)
Variation de juste valeur négative	(56 549)	(51 898)	(4 651)
Sous total des charges	(233 461)	(97 190)	(136 271)
Total	43 693	22 832	20 860

Montant total des revenus minimaux engendrés par les activités de sous-location non résiliables : Néant

Loyers de sous-location inclus dans les charges de l'exercice : Néant.

Loyers conditionnels inclus dans les charges de l'exercice : Néant.

Marge brute des autres opérations d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Charges refacturées	577	869	(292)
Reprises de provisions pour risques et charges	703	2 636	(1 933)
Transferts de charges	-	-	-
Autres produits d'exploitation bancaire divers	59	1 358	(1 299)
Produits de locations mobilières	-	-	-
Autres produits divers CA	-	-	-
Sous total des produits	1 339	4 863	(3 525)
Dotations aux provisions pour risques et charges	(1 289)	(902)	(387)
Charges à étaler	-	-	-
Autres charges d'exploitation bancaire diverses	-	(7)	7
Autres charges non refacturables CA	-	-	-
Sous total des charges	(1 289)	(909)	(380)
Total	49	3 954	(3 905)

Note 10.9 – Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Frais de personnel	8 932	10 933	(2 001)
Salaires et traitements	6 373	6 851	(478)
Charges sociales	2 490	3 090	(600)
Charges de retraite	-	-	-
Intéressement et participation	69	992	(923)
Autres frais administratifs	14 188	15 478	(1 290)
Impôts et taxes	948	1 133	(184)
Services extérieurs	13 239	14 345	(1 106)
Total	23 120	26 411	(3 291)

Note 10.10 – Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations corporelles et incorporelles

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	329	368	(39)
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	134	355	(221)
Total	463	723	(260)

Note 10.11 – Coût du risque

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Dépréciation nette sur titres à revenu fixe	-	635	(635)
Dépréciation nette des créances sur la clientèle	-	-	-
Gains ou pertes sur créances sur la clientèle	-	(82)	82
Dépréciation nette des créances clients (services)	-	2	(2)
Gains ou pertes sur créances clients (services)	-	-	-
Dépréciation nette des créances clients Centre d'affaires	-	-	-
Gains ou pertes sur créances clients Centre d'affaires	-	-	-
Dépréciation nette des stocks	74	(1 775)	1 849
Dépréciation nette des autres actifs	(4 408)	(176)	(4 232)
Total	(4 334)	(1 396)	(2 938)

Note 10.12 – Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Quote-part dans les résultats nets	(4 382)	(2 554)	(1 828)
Moins values de titres MEE	-	(21 285)	21 285
Plus values de titres MEE	-	24 815	(24 815)
Total	(4 382)	976	(5 357)

Note 10.13 – Gains ou pertes nets sur autres actifs

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Solde des cessions d'actifs d'exploitation	(20)	0	(20)
Prix de cession	90	55	35
Valeurs nettes comptables	(110)	(55)	(55)
Reprise de provisions	-	-	-
Dotations aux provisions	-	-	-
Solde des opérations sur titres consolidés	(1)	46	(47)
Prix de cession	4	46	(42)
Valeurs nettes comptables	(5)	-	(5)
Reprises de provisions	-	-	-
Dotations aux provisions	-	-	-
Total	(21)	46	(67)

Note 10.14 – Variation de valeurs des goodwill

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Concerto	(3 661)	-	(3 661)
Montéa	-	(64)	64
Valliers	-	(435)	435
AffiParis	116	559	(443)
Total	(3 545)	60	(3 605)

Note 10.15 – Impôt sur les bénéfices**Rapprochement entre la charge d'impôt consolidée
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	5 131	(1 312)	6 443
Variation des impôts différés	6 882	5 384	1 498
Total	12 013	4 072	7 941

Rapprochement entre le taux d'impôt effectif et le taux d'impôt applicable

En milliers d'euros	Assiette	Impôt théorique (charge) - produit
Profit d'impôt théorique avant réintégrations/déductions	(13 887)	4 629
Produit non imposable (résultats secteur exonéré Sicomi – SIIC)	15 379	(5 126)
Quote-part des sociétés mises en équivalence	1 356	(452)
Quote-part des variations des écarts d'acquisitions	(27)	9
Réintégrations - déductions	(3 452)	1 151
Retraitements de consolidation	2 559	(791)
Charge d'impôt consolidé théorique	1 928	(600)
<i>dont sociétés en déficit fiscal</i>	<i>(12 277)</i>	<i>4 134</i>
<i>dont sociétés en bénéfice fiscal</i>	<i>14 205</i>	<i>(4 734)</i>
Consommation de déficits fiscaux	(23 452)	7 839
Charge d'impôt consolidé après imputation des déficits	(21 525)	7 238
Crédit d'impôt		14
IFA et régularisations d'impôt		4 690
Impôt sur PV latente 16,50%		(53)
Impôt taxable à l'étranger		124
Profit d'impôt consolidé		12 013
Impôts sur les sociétés		5 131
Exit tax		(53)
Impôts différés		6 936
Total		12 013

Note 10.16 – Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession

Ce poste correspond au résultat net d'impôt (819) K€ de la société BFI qui est en cours de cession.

Note 10.17 – Résultats par action

Le résultat net consolidé part du groupe s'élève à (5 700 923) € pour une moyenne pondérée de 7 522 989 titres en circulation au cours de l'exercice 2009, soit un résultat net par action s'établissant à (0,76) €. Les actions propres, déduites des capitaux propres dans la consolidation, sont exclues du nombre moyen de titres. Le nombre de titres en circulation à la date du 31 décembre 2009 est de 8 113 566.

Le calcul du résultat net dilué par action respecte la norme IAS 33. Le résultat par action doit être ajusté de l'impact maximal de la conversion en actions ordinaires des instruments dilutifs (obligations convertibles ou bons de souscription d'actions). Les Obligations Remboursables en Actions émises par Affine le 15 octobre 2003 et le 29 juin 2005 entrent dans la catégorie des instruments dilutifs.

Au numérateur, le résultat net part du groupe est augmenté des économies de frais financiers réalisées en cas de conversion, pour leur montant net d'impôt, le cas échéant.

Au dénominateur, la moyenne pondérée des titres en circulation est corrigée du nombre maximal de titres susceptibles d'être émis. Le calcul de la dilution lors de l'année d'émission est effectué prorata temporis en fonction de la date d'émission du nouvel instrument. Pour les années suivantes, la conversion est supposée effectuée au premier jour de l'exercice. La moyenne pondérée des titres est portée à 9 145 389 titres compte tenu d'une moyenne de 1 622 400 actions nouvelles issues de la conversion des ORA.

Compte tenu des retraitements décrits ci-dessus, le résultat net par action dilué s'élève à (0,62) € en 2009 contre (3,92) € en 2008.

11. Engagements et éventualités

Engagements sur contrats de location financement pour lesquels le groupe est crédit preneur

(Rappel : les contrats de location financement sont retraités pour faire apparaître la valeur nette comptable de l'immeuble 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	12 165	9 811
De 1 an à 5 ans	46 596	39 625
plus de 5 ans	51 023	44 805
Paiements minimaux totaux au titre de la location	109 784	
Montants représentant des charges de financement	(15 543)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	94 242	94 242

Les contrats de location financement, dans le cas où Affine est preneur, concernent des contrats sans dispositions particulières

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	13 642	6 792
De 1 an à 5 ans	30 978	10 032
plus de 5 ans	18 365	186
Paiements minimaux totaux au titre de la location	62 984	
Montants représentant des produits de financement	(45 974)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	17 010	17 010

Valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur : 3 510 K€.

Les contrats de location financement, dans le cas où Affine est bailleur, concernent des contrats sans dispositions particulières.

Trois types de contrats existent dans le Groupe :

- les contrats ex-Sicomi, conclus antérieurement à 1993 pour certains et 1996 pour d'autres : la durée moyenne de ces derniers est de 15 ans ;
- les contrats appelés Crédit Bail Libre (CBL) conclus à compter de 1993 ont une durée moyenne de 15 ans
- les contrats généraux (CBG) conclus à compter de 1996 ont une durée moyenne de 12 ans

Par ailleurs, les futurs paiements minimaux de sous-location à recevoir, au titre des contrats de sous-location non résiliables, sont compris dans les engagements de location simple en tant que bailleur, au même titre que les autres contrats de location simple.

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	55 485	39 899
De 1 an à 5 ans	175 762	120 525
plus de 5 ans	74 823	36 002
Paiements minimaux totaux au titre de la location	306 070	
Montants représentant des charges de financement	(109 644)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	196 425	196 425

L'ensemble du patrimoine du groupe Affine est localisé en France, en Belgique et en Allemagne. Les contrats de location simple en France, dans le cas où Affine est bailleur, concernent généralement des baux commerciaux de 3/6/9 ans ; le preneur seul pouvant le résilier à chaque triennale moyennant un préavis de six mois (usages locaux) donné par lettre recommandée par AR. Les parties peuvent cependant déroger contractuellement à cette disposition de résiliation triennale.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice INSEE du coût de la construction. Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises ou des paliers mais est en tout état de cause déterminé dès la signature du bail et pour sa durée. L'ensemble des charges, les impôts fonciers et les taxes sur les bureaux sont généralement à la charge du preneur.

Dans certains cas, Affine utilise une part variable dans les loyers mais elle reste marginale.

Engagements sur baux de location simple pour lesquels le groupe est preneur**Réconciliation entre le total des paiements minimaux et leur valeur actuelle :**

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	1 484	1 264
De 1 an à 5 ans	2 768	2 160
plus de 5 ans	9 881	6 743
Paiements minimaux totaux au titre de la location	14 133	
Montants représentant des charges de financement	(3 966)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	10 167	10 167

Les contrats de location simple (position preneur), concernent principalement les loyers du siège d'Affine, de Banimmo et de BFI.

Engagements donnés

<i>En milliers d'euros</i>	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	275	-
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	275	-
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	139 465	207 339
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	137 865	149 032
Engagements d'ordre de la clientèle	1 600	58 307

Engagements reçus

<i>En milliers d'euros</i>	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	55 538	44 634
Engagements reçus des établissements de crédit	55 538	44 634
Engagements reçus de la clientèle	-	-
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	21 828	27 726
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	3 380	4 920
Engagements d'ordre de la clientèle	18 448	22 806

12. Instruments financiers

Actifs financiers évalués en juste valeur en contrepartie du résultat

<i>En milliers d'euros</i>	Instruments détenus à des fins de transaction	Instruments inscrits volontairement à ce poste	Total
Obligations et autres titres à revenu fixe	-	-	-
Actions et autres titres à revenu variable	3 815	-	3 815
Instruments dérivés	-	3 859	3 859
Total 31/12/09	3 815	3 859	7 674
Total 31/12/08	3 306	86	3 392

13. Effectifs

Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 129 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

▪ Mandataires sociaux :	4
▪ Cadres :	57
▪ Employés :	68

L'effectif moyen de BFI est de 45 personnes dont 33 employés et 12 cadres.

14. Avantages du personnel

Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi

Les pensions dues au titre des divers régimes de retraite obligatoires sont prises en charge par des organismes extérieurs spécialisés. Les cotisations dues au titre de l'exercice sont comptabilisées dans le résultat pour 331 K€ au 31 décembre 2009 contre 393 K€ au 31 décembre 2008.

La provision pour indemnités de fin de carrière est constituée conformément aux prescriptions de la norme IAS 19. Son montant de 400 K€ n'est pas significatif pour le Groupe au 31 décembre 2009. Elle s'élevait à 328 K€ au 31 décembre 2008.

Droit Individuel à la Formation

Les salariés du Groupe ont accumulé un droit à formation de 4 975 heures.

Actions gratuites

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 18 décembre 2006, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 7 200 actions propres

Le nombre d'actions attribuées aux salariés au titre de 2009 est identique à celui de 2008 soit 7 200 actions.

Les attributions complémentaires décidées par le Conseil d'administration du 10 décembre 2007 et 10 décembre 2008 portent sur 13 260 actions gratuites attribuées à certains salariés.

Le produit de l'exercice 2009, calculée conformément à la norme IFRS 2, s'élève à 426 K€ contre une charge de 356 K€ en 2008. Ce produit est compensé par la charge comptabilisée lors des attributions réelles.

Nombre d'actions autorisées par le Conseil d'Administration :

	2007	2008	Total
Salariés	7 650	5 685	13 335

Nombre d'actions réellement attribuées :

	2007	2008	Total
Salariés	7 800	5 460	13 260

15. Informations relatives aux parties liées

Rémunération des dirigeants

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Avantage à court terme (salaires, primes, etc..)	1 326	1 904
Avantages postérieurs à l'emploi	110	138
Autres avantages à long terme	38	28
Paievements fondés sur des actions	-	-
Avantages comptabilisés	1 474	2 070
Indemnité de rupture de contrat de travail	318	315
Avantages non comptabilisés	318	315

• Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction et d'administration des sociétés du Groupe s'est élevé à 1 529 K€ au titre de l'exercice 2009 contre 1 739 K€ au titre de l'exercice 2008.

Les autres avantages de toute nature dont disposent des membres des organes de direction et d'administration du Groupe sont :

- Cotisation Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants : une pour 34 K€ en 2009 ;
- voiture de fonction : une représentant une charge de 4,56 K€ en 2009 ;
- Indemnité de cessation de fonction : une clause prévoyant le versement d'un montant égal à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du Groupe ;
- Cotisations aux organismes de retraite versées au titre de l'exercice : 110 K€.

Le montant des jetons de présence versés en 2009 aux administrateurs des sociétés du Groupe s'est élevé à 171 K€ contre 165 K€ en 2008.

- **Actions gratuites**

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 18 décembre 2006, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 15 900 actions propres.

Les attributions complémentaires décidées par le Conseil d'administration du 10 décembre 2007 et 10 décembre 2008 portent sur 17 550 actions gratuites attribuées à certains dirigeants.

Le produit de l'exercice 2009, calculée conformément à la norme IFRS 2, s'élève à 759 K€ contre une charge de 664 K€ en 2008. Ce produit est compensé par la charge comptabilisée lors des attributions réelles.

Nombre d'actions autorisées par la Conseil d'administration :

	2007	Total
Mandataires sociaux	17 550	17 550

Nombre d'actions effectivement attribuées :

	2007	Total
Mandataires sociaux	17 550	17 550

Autres

- Le pacte d'actionnaires signé le 12 février 2001 entre les actionnaires fondateurs de Concerto Développement et Affine avait été revu en 2006 afin, d'une part, de les délier de leur solidarité et d'autre part de prolonger de trois ans la période de « put » pour la porter à fin 2009. Ce pacte est désormais caduc,
- Signature d'un protocole d'accord entre Affine et Bernard Roth avec effet au 1^{er} juillet 2009,
- A résilié le 21 septembre 2009, le pacte d'actionnaires, conclu le 26 juin 2008, entre les sociétés Holdaffine et Penthièvre. Penthièvre détenait 12,2 % du capital ; cette participation a été cédée le 2 décembre 2009 en intégralité à sa société mère, Mainz Holding.

Transactions d'affine avec les sociétés liées

- **Prêts consentis à des sociétés liées**

Les prêts consentis aux parties liées sont ceux faits avec les sociétés mises en équivalence.

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
MGP SUN SARL	1 070	1 054
Coferinvest SA	13 965	13 230
Total des prêts consentis à des parties liées	15 035	14 284
MGP SUN SARL	5	6
Coferinvest SA	17	7
Total des produits d'intérêts sur les prêts consentis	19	13

Les prêts aux entreprises associées n'ont pas d'échéance et portent intérêt aux taux suivants :

- envers MGP SUN SARL, au taux EONIA augmenté d'une marge de 0,50%.
- envers Coferinvest SA, prêt subordonné au taux EURIBOR 6M plus une marge de 1,75% payable sous certaines conditions suspensives : le taux appliqué en 2008 est de 0%.
- envers PDSM SCARL, au taux de 5%.

Aucune garantie n'a été reçue.

- **Autres transactions avec des sociétés liées**

MAB-Finances, en sa qualité de holding d'animation d'Affine a signé avec celle-ci un contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, au titre duquel une charge de 226 K€ (montant partiel tenant compte de la fraction intégrée dans la rémunération des dirigeants) impacte les comptes 2009 contre 204 K€ en 2008

16. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux

Exercices couverts : 2009-2008

	Cailliau Dedouit et Associés				KPMG				Conseil Audit & Synthèse				Price Waterhouse Coopers			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Audit																
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
Emetteur	153	283	33%	45%	155	186	85%	86%	0	0	0%	0%	-	-	0%	0%
Filiales intégrées globalement	312	340	67%	53%	28	30	15%	10%	86	89	100%	100%	191	189	93%	85%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du CAC																
Emetteur	-	6	0%	1%	0	10	0%	4%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
Filiales intégrées globalement	-	6	0%	1%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	15	33	7%	15%
Sous-Total	465	636	100%	100%	182	226	100%	100%	86	89	100%	100%	206	222	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement																
Juridiques, fiscal, social	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
Autres	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
Sous-Total	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
TOTAL	465	636	100%	100%	182	226	100%	100%	86	88	100%	100%	206	222	100%	100%

17. Evénements postérieurs à la date de clôture

- Le contrat de cession des actions BFI a été signé le 30 décembre 2009 avec un effet au 12 février 2010.
- Signature d'un nouveau contrat de liquidité avec la Société Générale pour la gestion des actions en Bourse.



Annexe Financière

B. Comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2009

ACTIF <i>(en milliers d'euros)</i>	Note	31/12/2009	31/12/2008
CAISSES, BANQUES CENTRALES, CCP		117	117
CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	[1]	25 423	5 322
Comptes ordinaires débiteurs		25 423	5 241
Comptes et prêts à terme		-	-
Créances rattachées		-	80
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	[2]	92 557	69 463
Autres crédits à la clientèle		11 247	218
Comptes ordinaires débiteurs		81 310	69 245
OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE	[3]	-	-
ACTIONS ET AUTRES TITRES A REVENU VARIABLE	[3]	172	187
PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME	[4]	19	15 502
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES	[4]	127 304	139 311
OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES	[5]	73 833	92 323
Immobilisations louées en crédit-bail		72 757	90 758
Immobilisations temporairement non louées		-	-
Immobilisations en cours		5	-
Provisions pour dépréciation		-702	-779
Créances rattachées		1 774	2 345
LOCATION SIMPLE	[6]	225 427	250 967
Immobilisations en location		222 982	247 014
Parts et comptes courants SCI		1	1
Immobilisations en cours		1 774	1 176
Provisions pour dépréciation		- 1 705	-1 286
Créances rattachées		2 374	4 063
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	[6]	40 711	44 787
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	[6]	49	104
ACTIONS PROPRES	[7]	9 750	3 230
AUTRES ACTIFS	[7]	12 430	7 568
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		2 434	3 651
Autres actifs		9 996	3 917
COMPTES DE REGULARISATION	[7]	6 907	6 300
TOTAL ACTIF		614 700	635 182

PASSIF <i>(en milliers d'euros)</i>	Note	31/12/2009	31/12/2008
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	[8]	293 685	316 073
Comptes ordinaires créditeurs		17 993	2 375
Comptes et emprunts à terme		275 692	313 698
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	[9]	9 250	12 613
Comptes ordinaires créditeurs		20	3 149
Autres sommes dues		-	-
Comptes et emprunts à terme		9 230	9 464
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	[10]	-	-
Bons de caisse		-	-
Titres du Marché Interbancaire		-	-
Titres de Créance Négociables		-	-
Emprunts obligataires		-	-
Autres dettes représentées par un titre		-	-
AUTRES PASSIFS	[11]	17 611	16 151
COMPTES DE REGULARISATION	[11]	4 753	6 124
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	[12]	1 835	828
DETTES SUBORDONNEES	[13]	105 974	106 399
Obligations Remboursables en Actions (ORA)		30 354	30 016
Titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI)		75 620	76 383
FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX (FRBG)	[14]	-	-
CAPITAUX PROPRES HORS FRBG	[15]	181 592	176 993
CAPITAL SOUSCRIT		47 800	47 800
PRIMES D'EMISSION		23 947	23 947
RESERVES		36 931	33 988
ECARTS DE REEVALUATION		14 965	17 907
PROVISIONS REGLEMENTEES ET SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		3 911	2 586
REPORT A NOUVEAU		43 144	38 199
RESULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION		-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE		10 895	12 566
TOTAL PASSIF		614 700	635 182

*(en milliers d'euros)***31/12/2009****31/12/2008**

ENGAGEMENTS DONNES**ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT**Engagements en faveur d'établissements de crédit
Engagements en faveur de la clientèle**275** -
- -
275 -**ENGAGEMENTS DE GARANTIE**Engagements d'ordre d'établissements de crédit
Engagements d'ordre de la clientèle**63 374** **58 307**
- -
63 374 58 307**ENGAGEMENTS RECUS****ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT**Engagements reçus d'établissements de crédit
Engagements reçus de la clientèle**4 490** **17 000**
4 490 17 000
- -**ENGAGEMENTS DE GARANTIE**Engagements reçus d'établissements de crédit
Engagements reçus de la clientèle**21 828** **27 361**
3 380 4 920
18 448 22 441

Compte de Résultat (en milliers d'euros)Note **31/12/2009** **31/12/2008**

INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES		2 160	3 916
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les étés de crédit	[16]	103	982
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	[17]	2 057	2 934
Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe	[18]	-	-
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES		(17 374)	(27 394)
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les étés de crédit	[19]	(11 332)	(18 696)
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	[20]	(595)	(887)
Intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe	[21]	-	-
Dettes subordonnées à durée déterminée	[22]	(5 447)	(7 811)
PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES	[23]	33 345	39 818
CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES	[24]	(27 561)	(30 556)
PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	[25]	54 569	64 316
CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	[26]	(22 943)	(20 986)
REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE		12 388	11 403
COMMISSIONS (PRODUITS)	[27]	-	(9)
COMMISSIONS (CHARGES)	[28]	(1 056)	(438)
GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION	[29]	1 591	(5 330)
GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASSIMILES	[30]	-	-
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	[31]	2 338	1 803
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	[32]	(2 235)	(2 258)
PRODUIT NET BANCAIRE		35 222	34 286
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	[33]	(15 197)	(16 398)
Frais de personnel		(4 456)	(4 648)
Autres frais administratifs		(10 742)	(11 750)
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	[34]	(103)	(111)
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		19 922	17 777
COÛT DU RISQUE	[35]	4 492	(4 016)
RESULTAT D'EXPLOITATION		24 414	13 760
GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES	[36]	(16 749)	88
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT		7 665	13 848
RESULTAT EXCEPTIONNEL		-	-
IMPOT SUR LES BENEFICES		4 564	(10)
DOTATIONS/REPRISES DE FRBG ET PROVISIONS REGLEMENTEES		(1 334)	(1 272)
RESULTAT NET		10 895	12 566

Annexe aux comptes annuels

I. EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE

- **Principaux évènements affectant les actifs**

Crédit-bail

Affine a signé un contrat de crédit-bail pour un montant de 280 K€ au nom de la société Mirages à Fleury-Mérogis au cours de l'exercice 2009.

En 2009, 25 contrats ont fait l'objet de levées d'option dont 4 par anticipation; ces dernières ont généré un résultat de cession global de 159 K€.

Location simple

Affine n'a réalisé aucune acquisition au cours de l'exercice 2009.

Affine a procédé à la levée d'option anticipée d'un contrat de crédit-bail dans lequel elle était crédit preneur à Saint-Julien les Metz (57) ; ce bien est immobilisé pour 5 288 K€ ;

La conclusion des nouveaux baux signés en 2009 a un impact sur le poste des loyers de 2 087 K€ ; l'impact des baux signés au cours de l'exercice 2008 est de 740 K€ sur les loyers en 2009.

Des aménagements et des travaux ont été réalisés pour un montant global de 3 601 K€ ; l'essentiel de ces travaux porte sur 20 immeubles.

Le patrimoine locatif a fait l'objet d'arbitrages portant sur 9 immeubles, dégageant un résultat de cession net d'honoraires de 11 101 K€.

Participations et parts dans les entreprises liées

Affine a cédé :

- Le 30 novembre 2009, sa participation dans la société Altaréa ;
- Le 01 juillet 2009, sa participation dans la SCI Soissons Gouraud ;
- Le 01 juillet 2009, sa participation dans la SCI Ivry 34 Westermeyer ;
- Le 30 décembre 2009, sa participation dans BFI avec un effet au 12 février 2010.

Affine a réalisé :

- La TUP de la société SAS WEGALAAN à effet comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2009,
- La liquidation, le 15 juin 2009, de la SCI Marseille 220 la Timone.

Affine a :

- Créé la société les 7 collines le 18 novembre 2009 et dont elle en détient 95% ; cette société a opté pour le statut SIIC,
- Acquis, au cours de l'année 32 968 actions d'AffiParis, portant ainsi sa participation de 63,74% à 64,88%,
- Acquis, le 29 avril 2009, 185 actions de la société Saint Etienne Molina auprès de Générale Immobilière Logistique pour un montant total de 1,8 K€,
- Participé aux augmentations de capital dans ses filiales à hauteur de 13 150 K€, principalement par compensation de comptes courants. Ces augmentations n'ont pas eu pour conséquence de modifier la participation d'Affine dans ses filiales, excepté pour BFI où elle fût portée de 70,69% à 74,77%.

Immobilisations incorporelles

Affine a levé l'option sur l'actif situé à Saint-Julien les Metz, ce qui a eu pour effet de diminuer ce poste pour 4 065 K€.

Dans ce poste figurent le droit au bail et le cas échéant, des frais de commercialisation, et la partie terrain.

● Principaux évènements affectant les capitaux propres et les dettes

Refinancement

Au cours de l'exercice, Affine a obtenu 51 147 K€ de nouveaux refinancements pour ses acquisitions dans le secteur locatif.

Dans le même temps, les tombées d'échéance ont atteint 88 437 K€, dont 70 994 K€ de remboursements anticipés. Affine dispose de 22 000 K€ de lignes de découvert ; au 31 décembre 2009 4 490K€ sont non utilisées.

Fonds propres

Au 31 décembre 2009, 8 113 566 actions Affine étaient en circulation pour un capital de 47 800 K€. Aucune option de transformation en action n'a été proposée lors du paiement du solde de dividende au titre de l'exercice 2008.

Le pacte d'actionnaires, conclu le 26 juin 2008 entre les sociétés Holdaffine et Penthièvre Holding, a été résilié le 21 septembre 2009.

Holdaffine détient désormais 35,7% du capital.

Le 2 décembre 2009, Penthièvre Holding a cédé ses titres à Mainz Holding qui détient désormais 12,2% du capital.

Provisions pour risques et charges

Une provision pour risques et charges relative à cette cession de titres a été comptabilisée pour un montant de 1 033K€ au 31 décembre 2009. Cette dernière correspond à l'engagement pris par AFFINE vis-à-vis de l'acquéreur.

- **Principaux évènements affectant le hors-bilan**

Instruments dérivés

Huit nouveaux caps ont été signés au cours de l'exercice pour un montant total notionnel de 152 984 K€ dont quatre en couverture d'emprunts à taux variable pour 25 130K€.

D'autre part, Affine a contracté un swap au cours de l'exercice pour un montant de 15 400 K€.

- **Evènements postérieurs à la clôture**

Le contrat de cession des actions BFI a été signé le 30 décembre 2009 avec un effet au 12 février 2010. Les titres de la société BFI ont été provisionnés en totalité pour 6 755K€. Une reprise de provision du compte courant a été effectuée pour 3 945K€.

Une vente a réméré de l'immeuble Les Triades a été effectuée le 29 décembre 2009 pour un prix de 15 670K€. Cette vente est devenue définitive le 26 janvier 2010. La plus-value de 4 968 K€ retenue dans les comptes au 31 décembre 2009 a donc été rattachée à l'exercice 2009.

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.

Présentation des comptes

Le bilan et le compte de résultat ont été établis et présentés conformément aux dispositions du Comité de la Réglementation Comptable et aux instructions du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière en vigueur, applicables aux sociétés immobilières. Le plan de compte utilisé est le plan comptable des établissements de crédit.

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

Titres de participation

La valeur brute des titres correspond à leur valeur nette comptable au 1^{er} janvier 2003, ayant servi de base à la réévaluation qui a suivi l'option pour le régime SIIC.

La valeur d'inventaire des titres de participation est appréciée sur la base de la quote-part de la situation nette corrigée des plus-values latentes sur éléments incorporels et corporels. Dans le cas de filiales ayant une activité de prestations de services, faiblement capitalisées, ou en l'absence de détention des derniers états financiers, la valeur d'inventaire s'apprécie en fonction des perspectives de résultats et/ou des rendements obtenus.

Sont classés en titres de l'activité de portefeuille (TIAP), les investissements réalisés dans le but d'obtenir un revenu régulier et un gain en capital à moyen terme, sans intention d'investir durablement dans le développement de l'entreprise émettrice, ni de participer activement à sa gestion opérationnelle. Les titres détenus par Affine sont uniquement des titres de sociétés cotées. La comparaison se fait élément par élément, entre le montant comptabilisé à l'entrée dans le patrimoine et la valeur d'inventaire qui est égale au cours moyen du dernier mois de l'exercice.

Relèvent de la catégorie des titres de participation et parts dans les entreprises liées les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de l'entreprise, notamment parce qu'elle permet d'exercer une influence sur la société émettrice des titres ou d'en assurer le contrôle. Au sein de cette catégorie, les parts dans les entreprises liées regroupent les filiales susceptibles d'être incluses par intégration globale dans le même ensemble consolidé qu'Affine.

En application du Comité d'Urgence du CNC n°2005-J du 6 décembre 2005, 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. Ces frais sont amortis sur cinq ans à compter de la date d'acquisition des titres.

Titres de transaction

Affine étant un établissement de crédit, les valeurs mobilières sont enregistrées à la juste valeur dans les livres.

Actions propres

La valeur brute des actions propres correspond à leur coût historique. Affine détient 679 043 actions propres au 31 décembre 2009.

A la clôture de l'exercice, il résulte qu'une dépréciation doit être constatée dans les comptes de la société si la valeur d'inventaire, constituée par le cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice est inférieure au prix d'achat. Aucune dépréciation n'a été constatée au 31 décembre 2009. Une reprise de dépréciation a été comptabilisée pour 2 864K€.

Fonds propres

▪ Obligations remboursables en actions (ORA)

1ère émission: 2.000 ORA d'une valeur nominale de 10.000 € émises le 15 octobre 2003, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 50€ par action (200 actions par ORA), ajusté des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital.

A la suite de l'attribution gratuite de 4% d'actions aux actionnaires le 23 novembre 2005, cette parité a été portée à 208 actions par ORA.

L'assemblée générale d'Affine qui s'est tenue le 26 avril 2007, ayant décidé de diviser par trois l'action Affine par l'attribution de trois actions nouvelles pour chaque action ancienne à compter du 2 juillet 2007, la parité est portée à 624 actions par ORA.

Intérêt annuel

Le coupon, basé sur le montant du dividende distribué par la société, est versé selon les modalités suivantes :

- un acompte de 323,23 € par obligation (correspondant à un acompte fixe de 0,518 € par action sous-jacente) ;
- le solde à la date de paiement du dividende.

Amortissement anticipé au gré de la société

A compter du 15/10/2008, la société peut convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de la clôture de l'action sur 40 séances de bourse est supérieure au prix d'émission ajusté.

A compter du 15/10/2013, la société pourra rembourser en numéraire tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de trente jours calendaires, à un prix assurant au souscripteur initial, à la date de remboursement effective, après prise en compte des coupons versés les années précédentes et de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière date de paiement des intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effective, un taux de rendement actuariel brut de 11%.

Amortissement anticipé au gré du porteur

A compter du 15/10/2013, les titulaires d'ORA auront le droit de demander à tout moment, excepté du 15 novembre au 31 décembre inclus de chaque année, le remboursement de tout ou partie de leurs ORA à raison de 624 actions (après ajustement) pour obligation.

2ème émission : 600 ORA d'une valeur nominale de 16.682 € émises le 29 juin 2005, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 83,41€ par action (200 actions par ORA), ajusté des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital.

A la suite de l'attribution gratuite de 4% d'actions aux actionnaires le 23 novembre 2005, cette parité a été portée à 208 actions par ORA.

L'assemblée générale d'Affine qui s'est tenue le 26 avril 2007, ayant décidé de diviser par trois l'action Affine par l'attribution de trois actions nouvelles pour chaque action ancienne à compter du 2 juillet 2007, la parité est portée à 624 actions par ORA.

Intérêt annuel

Le coupon, basé sur le montant du dividende distribué par la société, est versé selon les modalités suivantes :

- un acompte de 249.60 € par obligation (correspondant à un acompte de 0,40 € par action sous-jacente)
- le solde à la date du paiement du dividende.

Amortissement anticipé au gré de la société

A compter du 29/06/2010, la société pourra convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de la clôture de l'action sur 40 séances de bourse est supérieure au prix d'émission ajusté.

A compter du 29/12/2010, la société pourra rembourser en numéraire tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de dix jours ouvrés, à un prix assurant au souscripteur initial, à la date de remboursement effective, après prise en compte des coupons versés les années précédentes et de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière date de paiement des intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effective, un taux de rendement actuariel brut de 11%.

Amortissement anticipé au gré du porteur

A compter du 29/06/2010, les titulaires d'ORA auront le droit de demander à tout moment le remboursement de tout ou partie de leurs ORA à raison de 624 actions (après ajustement) par obligation.

▪ Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI

Le 13 juillet 2007, Affine a procédé à une émission de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI) pour 75 000 K€ représentés par 1 500 titres de 50 000 € de nominal. Ce placement s'est effectué auprès d'investisseurs étrangers et les titres sont cotés sur le Marché Réglementé de la Bourse de Luxembourg.

Durée des titres

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

Modalités de remboursement

Les titres pourront être remboursés, en totalité et non en partie seulement, au gré de l'Emetteur, à toute date de paiement d'intérêt à compter du 13 juillet 2017, pour leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés (y compris les intérêts différés) sous réserve du consentement préalable du Secrétariat Général de la Commission Bancaire.

Forme des titres

Aucun document matérialisant la propriété des titres n'a été émis. Ces derniers sont émis au porteur et sont inscrits dans les livres d'Euroclear France qui créditera les comptes des teneurs de compte.

Rang des titres

Les titres et les intérêts y afférents constituent des Obligations Subordonnées Ordinaires, directes, inconditionnelles, non assorties de sûreté, à durée indéterminée d'Affine, venant au même rang, sans préférence entre eux ni avec les autres Obligations Subordonnées Ordinaires, présentes ou futures et venant avant tous les titres participatifs émis par Affine, les prêts participatifs consentis à Affine, les Obligations Subordonnées de dernier rang et après les Obligations Non Subordonnée, présents et futurs. En cas de liquidation d'Affine, les titres seront remboursés à un prix égal au pair et leur remboursement n'interviendra qu'après désintéressement de tous les créanciers, privilégiés ou chirographaires mais avant le remboursement des obligations Subordonnées de Dernier Rang, des prêts participatifs accordés à Affine et des titres participatifs émis par lui.

Intérêt annuel

Chaque titre portera intérêt à compter de la date d'émission sur sa valeur nominale sur la base d'un taux trimestriel variable égal au taux Euribor (3) mois plus une marge égale à 2,80% par an, payable trimestriellement à terme échu le 13 juillet, 13 octobre, 13 janvier et 13 avril de chaque année et pour la première fois le 13 octobre 2007. La marge est de 2.80% par an à compter du 13 juillet 2007 inclus jusqu'à la première date de remboursement anticipé (exclue) et ensuite à 3,80% par an.

Si l'assemblée générale ordinaire :

- a constaté avant une date de paiement d'intérêt l'absence de bénéfices distribuables ;
- ou bien a constaté l'existence de bénéfices distribuables, mais n'a ni versé ni voté un dividende sous quelque forme que ce soit, ni effectué un paiement au titre de toute catégorie d'action, à l'exception d'un dividende dont la distribution serait imposée par la loi applicable à l'émetteur en raison de son statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée et d'ex-SICOMI;

Affine pourra différer le paiement des intérêts, les intérêts ainsi différés venant se cumuler avec les intérêts afférents à la date de paiement d'intérêt suivante.

Immobilisations incorporelles

L'essentiel du poste immobilisations incorporelles est composé par les malis de fusion, la valeur des contrats dont Affine est crédit preneur, ainsi que les logiciels informatiques.

I. Descriptif des malis de fusion

L'absorption par voie de transmission universelle de patrimoine (TUP) de filiales, détentrices d'un contrat de crédit-bail immobilier, entraîne l'immobilisation de malis de fusion techniques, représentatifs de la valeur des biens immobiliers lors de l'acquisition de ces sociétés.

A. Affectation des malis

Chacune de ces sociétés détenant un immeuble, le mali de fusion a donc été rattaché à cet immeuble au moment de la réalisation des TUP.

B. Modalités de dépréciation

La valeur d'inventaire s'apprécie en fonction des perspectives de résultats et/ou des rendements obtenus. Au 31 décembre 2009, les valeurs des immeubles n'ont pas entraîné de dépréciations des valeurs.

C. Modalités de sortie des malis

Lorsque les immeubles sont vendus à des tiers, les malis passent en charge dans le compte de résultat.

II. Descriptif des contrats de crédit-bail preneurs

Rubriques	Terrains	Constructions	Installations	Autres	Total
Valeur d'origine		57 531 930,28			57 531 930,28
Amortissements :					
- cumul exercices antérieurs		(16 059 790,18)			(16 059 790,18)
- dotations de l'exercice		(3 539 558,47)			(3 539 558,47)
TOTAL		37 932 581,61			37 932 581,61
REDEVANCES PAYEES :					
- Cumuls exercices antérieurs		25 385 176,38			25 385 176,38
- Dotations de l'exercice		4 735 055,98			4 735 055,98
TOTAL		30 120 232,36			30 120 232,36
REDEV. RESTANT A PAYER :					
- à un an au plus		4 488 317,71			4 488 317,71
- à plus d'un an et cinq ans au +		15 092 576,86			15 092 576,86
- à plus de cinq ans		6 965 280,40			6 965 280,40
TOTAL		26 546 174,97			26 546 174,97
VALEUR RESIDUELLE					
- à un an au plus		2 404 199,69			2 404 199,69
- à plus d'un an et cinq ans au +		1 605 003,00			1 605 003,00
- à plus de cinq ans					
TOTAL		4 009 202,69			4 009 202,69

Immeubles loués en crédit-bail**I. Valeur brute**

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

II. Amortissement

Les immeubles en crédit-bail acquis avant le 1^{er} janvier 2000 sont amortis linéairement sur une durée maximale de 40 ans. Les frais d'acquisition sont amortis linéairement sur une durée maximale de 5 ans, le cas échéant prorata temporis.

Les immeubles en crédit-bail acquis depuis le 1^{er} janvier 2000 sont amortis selon la méthode financière correspondant à l'amortissement financier du contrat de crédit-bail, les frais d'acquisition étant amortis en premier lieu.

III. Provision Article 64

Les immeubles en crédit-bail du secteur Sicomi antérieurs au 1^{er} janvier 1996 donnent lieu à la constitution d'une provision Article 64 dès lors que l'amortissement financier du contrat est supérieur à l'amortissement comptable. Cette provision s'élève à 25 626 K€ au 31 décembre 2009.

IV. Provision Article 57 (nouveau régime Crédit Bail Immobilier)

Les contrats, signés à compter du 1^{er} janvier 1996, sont soumis à la nouvelle législation du crédit-bail. Les immeubles donnent lieu à la constitution d'une provision Article 57 dès lors que l'amortissement financier est supérieur à l'amortissement comptable.

Par ailleurs, cette provision est également dotée pour les immeubles replacés en crédit-bail relevant de ce régime dès lors que, à la date de renégociation, la valeur nette comptable de l'immeuble est supérieure à la valeur financière du contrat.

Le montant de cette provision s'élève à 3 830 K€ au 31 décembre 2009.

V. Réserve latente

Lorsque l'amortissement comptable est supérieur à l'amortissement financier, la différence donne lieu à la constitution d'une réserve latente qui n'est pas constatée dans les comptes sociaux. Elle s'élève à 949 K€ au 31 décembre 2009 contre 1 740 K€ au 31 décembre 2008.

Immeubles en crédit-bail temporairement non loués

Les immeubles, dont le contrat de crédit-bail a été résilié juridiquement, sont transférés en immeubles temporairement non loués (ITNL) si les crédits preneurs sont facturés sous forme d'indemnités d'occupation et en location simple pour les autres.

Les provisions articles 64 ou 57 portant sur ces immeubles sont alors reprises, les provisions pour dépréciation existantes sont transférées et de nouvelles provisions peuvent être dotées s'il y a lieu. Un nouveau plan d'amortissement est calculé en amortissant linéairement sur la durée restant à courir la valeur nette comptable à la date du transfert.

Au 31 décembre 2009, il n'existe aucun ITNL dans la société.

Immeubles en location simple

(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)

I. Valeur brute

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

II. Amortissement

Depuis le 1^{er} janvier 2005, Affine amorti les immeubles par composants. La ventilation de la valeur brute des immeubles en quatre composants se fait selon la nature de construction, de la manière suivante :

	Bureaux		Activités		Autres	
	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	40,00%	50 ans
Toiture, façades et étanchéité	17,50%	30 ans	10,00%	30 ans	20,00%	25 ans
Installations Générales Techniques	22,50%	20 ans	25,00%	20 ans	25,00%	20 ans
Agencements	10,00%	15 ans	5,00%	10 ans	15,00%	15 ans

Les frais d'acquisition sont intégrés dans les quatre composants au prorata de leur part.

Les pourcentages et les durées d'amortissement utilisés sont issus des travaux des instances représentatives professionnelles, dont les résultats ont été adaptés au portefeuille d'Affine.

Créances douteuses - Application du règlement CRC n° 2002-03

Tant pour les opérations de crédit-bail que pour celles de location simple, dès lors qu'une créance est échue depuis plus de 6 mois à la clôture de l'exercice, 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).

Le règlement N° CRC 2002-03 introduit dans sa section I intitulée « Identification comptable du risque de crédit » une nouvelle classification comptable des encours : à côté des encours douteux est instituée une catégorie d'encours douteux compromis. Par ailleurs, à l'intérieur des encours sains sont recensés les encours restructurés. Les encours figurent désormais en « encours douteux compromis » lorsqu'ils sont classés en douteux un an au moins, ou en cas de déchéance du terme ou de résiliation d'un contrat de crédit-bail. Les encours restructurés à des conditions hors marché sont identifiés 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. La ventilation des encours selon ces critères apparaît dans le détail des créances rattachées en note 5. Aucun effet d'actualisation ne vient impacter le montant des dépréciations sur créances douteuses de crédit-bail.

Dépréciation en diminution de l'actif

Immeubles en crédit-bail

Les immeubles reloués à une valeur financière inférieure à leur valeur nette comptable donnent lieu, pour la différence, à une dépréciation en diminution d'actif. Trois dossiers sont concernés pour un montant total de dépréciation s'élevant à 645 K€ au 31 décembre 2009.

Les immeubles pour lesquels les crédits preneurs sont en difficulté peuvent également faire l'objet de dépréciation. Aucune dépréciation de cette nature n'existe au 31 décembre 2009.

Par ailleurs, un contrat de crédit-bail libre fait l'objet de dépréciation pour un montant de 57 K€, afin de couvrir la moins-value comptable lors de la levée d'option à la fin du contrat.

L'ensemble de ces dépréciations s'élève à 702 K€ au 31 décembre 2009, après une reprise nette de 77 K€ au cours de l'exercice.

Immeubles en location simple

59 des 60 immeubles en location simple, soit 99,90% de la valeur brute du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2009 de la part de trois cabinets d'experts, Ad Valorem, BNP Real Estate et Cushmann and Wakefield.

Sur l'immeuble de Biarritz une expertise interne a été retenue.

Quatre immeubles ont fait l'objet d'une nouvelle dépréciation au cours de la période pour 663 K€ et trois immeubles d'une reprise pour 244 K€.

Le total des dépréciations s'élève à 1 705 K€ au 31 décembre 2009 et concerne huit immeubles.

Dépréciations pour créances douteuses

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

Pour les opérations de crédit-bail libre, la partie non échue des créances ainsi dépréciées - qui figure dans le poste "autres crédits à la clientèle" - fait l'objet d'une dépréciation qui est déterminée dans les mêmes conditions.

Les indemnités de résiliation sont comptabilisées, en cas de rupture du contrat de crédit-bail, au poste "créances douteuses sur opérations de crédit-bail". Elles sont normalement dépréciées à 100 % de leur montant hors taxes sous déduction des garanties reçues.

Aucun montant n'a été comptabilisé dans les comptes au 31 décembre 2009. Au 31 décembre 2008, ce poste ne concernait qu'un dossier et l'indemnité de résiliation a été réglée conformément à l'échéancier prévu.

En milliers d'euros	Clientèle	Crédit bail	Locatif	Autres actifs	Total
Dépréciations au 31.12.2008	7 898	635	830	0	9 363
Dotations	3 406	212	1 143		4 761
Reprises	-7 898	-	-637		-8 535
Reprises s/indem. De résiliation		-			-
Dépréciations au 31.12.2009	3 406	847	1336	0	5 589

La situation nette de la société Cardev étant déficitaire, Affine a déprécié dans ses comptes une partie de son compte courant d'actionnaire et la totalité de la valeur des titres qu'elle détient.

Méthode de l'étalement des coûts d'emprunts

La société Affine a adopté en 2002 la méthode préférentielle de l'étalement des coûts d'emprunts. Les coûts d'emprunts (commissions de montage, honoraires, frais accessoires) sont donc étalés sur la durée de vie de l'emprunt sous-jacent et selon les mêmes modalités d'amortissement.

Instruments financiers à terme

Toutes les opérations réalisées par le groupe sur les instruments financiers à terme sont des opérations de gré à gré qui figurent dans les engagements hors bilan. Elles sont réalisées en couverture d'opérations de refinancement ; la société n'effectue pas de transactions à caractère spéculatif. Conclues dans le cadre d'une gestion globale du refinancement de la société et de son risque de taux, ces contrats entrent dans la catégorie de la macro-couverture.

A chaque clôture, l'ensemble de ces instruments fait l'objet d'une valorisation de la part des établissements de crédit contrepartie.

Caps et Tunnels

Les primes payées sont enregistrées en compte d'attente lors de leur versement et réparties en charges sur la durée de vie de l'instrument à terme. Le différentiel de taux potentiel à percevoir est évalué chaque trimestre et comptabilisé parallèlement à l'excédent de charges sur l'élément couvert.

Au 31 décembre 2009, la juste valeur des caps, collars et tunnels détenus par la société s'élève à (3 609 K€). En 2009, les caps, collars et tunnels ont représenté une charge de 1 376 K€.

Swaps de taux

Au 31 décembre 2009, la juste valeur des swaps détenus par la société s'élève à (1 934 K€). En 2009, ils ont représenté une charge nette de 1 067 K€.

Impôts

Régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC)

Affine a acquis via les TUP des sociétés Gennevilliers et Marie Galante deux contrats de crédit-bail au cours de l'exercice ; ces contrats de crédit-bail immobilier n'entreront dans le secteur SIIC qu'au moment de la levée de l'option et après paiement de l'exit tax.

La société ImmoBail, devenue Affine après fusion avec Sovabail, avait abandonné son statut de Sicomi le 1^{er} avril 1993. De ce fait, tous les contrats conclus par cette société depuis cette date sont soumis à l'impôt sur les sociétés selon le régime de droit commun. Ce changement de statut ne remet pas en cause le régime fiscal de faveur des anciens contrats de crédit-bail du secteur Sicomi d'ImmoBail et de Sovabail.

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

Engagement de retraite

Les salariés d'Affine relèvent de la Convention Collective Nationale des sociétés financières du 22/11/1968, modifiée le 1^{er} novembre 2008. Cette convention ne prévoit pas d'indemnité de retraite autre que celle relevant du régime général. Le régime de retraite utilisé est à cotisations définies.

Les indemnités obéissent au même régime fiscal et social que l'indemnité de licenciement, modifiée par la loi de modernisation du marché du travail du 25 juin 2008 :

	Départ volontaire	Mise à la retraite
Plus de 10 ans d'ancienneté	1/2 mois	1/5 ^{ème} salaire mensuel par an
Plus de 15 ans d'ancienneté	1 mois	1/5 ^{ème} de salaire mensuel pour les 10 ^{ères}
Plus de 20 ans d'ancienneté	1,5 mois	années et 2/15 ^{ème} au delà de la 10 ^{ème}
Plus de 30 ans d'ancienneté	2 mois	année

Le salaire à prendre en considération est le douzième de la rémunération brute des douze derniers mois précédant le licenciement ou, selon la formule la plus avantageuse, le tiers des trois derniers mois.

Par prudence, les engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes d'Affine selon l'hypothèse d'une mise à la retraite à 65 ans et s'élèvent au 31 décembre 2009 à 365 K€.

Les hypothèses actuarielles retenues pour le calcul de la provision sont :

- taux d'actualisation : 3,97%
- taux de rotation : 16% avant 50 ans et 3% au-delà
- coefficient de revalorisation des salaires : 1,76%
- table de mortalité INSEE TD-TV 04-06.

Droit individuel à la formation (DIF)

Les salariés ont accumulé un droit à formation de 2 641 h.

Plan d'intéressement des salariés au capital

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 18 décembre 2006, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 7 200 actions propres, dont l'impact sur le résultat s'élève à (317 K€).

Le nombre d'actions attribuées aux salariés au titre de 2009 est identique à celui de 2008 soit 7 200 actions.

Les attributions complémentaires décidées par le Conseil d'administration du 10 décembre 2007 et 10 décembre 2008 portant sur 13 260 actions gratuites attribuées à certains salariés ont entraîné la constatation d'une provision pour charge de 144 K€.

Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux de la société s'est élevé à 476 890 €.

Les autres avantages de toute nature dont disposent les mandataires sociaux d'Affine sont :

- Cotisation Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants : 17,04 K€ en 2009 ;
- Voiture de fonction : une représentant une charge locative de 4,6 K€ en 2009 ;
- Indemnité de cessation de fonction : cette indemnité doit être subordonnée à une condition de performance liée aux résultats d'Affine. Elle représente un an de rémunération brute globale si le résultat net dans les comptes individuels d'Affine est au moins égal à 3 % des capitaux propres, si cette condition n'est pas remplie, la performance pourra être appréciée sur la base des comptes consolidés ;
- Cotisations aux organismes de retraite versées au titre de l'exercice : 57 K€.

Le montant des jetons de présence versés aux administrateurs (y compris les mandataires sociaux) ainsi que le montant des rémunérations du comité d'engagement et du comité d'audit se sont élevés à 136 K€. Le montant des engagements contractés pour pension de retraite au profit des mandataires sociaux s'élève à 140 K€.

Plan d'intéressement des dirigeants au capital

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 18 décembre 2006, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 15 900 actions propres, dont l'impact sur le résultat s'élève à (698 K€).

Les attributions complémentaires décidées par le Conseil d'administration du 10 décembre 2007 et 10 décembre 2008 portant sur 17 550 actions gratuites attribuées à certains dirigeants ont entraîné la constatation d'une provision pour charge de 191 K€.

III - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Chiffre d'affaires sectoriel (en K€)

	2009			
	Total	Crédit-bail	Location	Filiales/Prêts
Chiffre d'affaires	84 106	25 555	52 319	6 233

Obligations de distribution du secteur Sicomi

Les bénéfices provenant des opérations totalement ou partiellement exonérées d'impôt sur les sociétés, en application du régime de faveur des Sicomi, sont obligatoirement distribués à hauteur de 85 % de la fraction exonérée.

En application de l'article 36 des statuts de la société, modifiés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juillet 2000, la distribution des plus-values de cession anticipée provenant du secteur Sicomi peut être étalée sur 3 ans.

Au titre de l'exercice 2009, les bénéfices provenant des opérations de crédit-bail exonérées se sont élevés à 260 K€ et l'obligation de distribution de 85 % s'élève à 221 K€.

Obligations de distribution du secteur SIIC

Les conditions de distribution décrites au chapitre « impôts » permettent d'étaler sur 2 ans la distribution provenant des plus-values de cession d'immeubles. La distribution relative aux plus-values 2009 fera l'objet d'un étalement. Le détail des distributions 2009 relatives au secteur SIIC figure dans le tableau ci-dessous (en euros) :

K€	Montant à distribuer		Année de versement du dividende correspondant
	Base	Minimum obligatoire	2010
Bénéfices provenant de la location	-8 200	-	-
Plus-values de cessions d'immeubles	20 700	10 350	3 346
Dividendes des filiales ayant opté	6 390	6 390	6 390
	18 890	16 740	9 736

Le calcul du montant de la distribution obligatoire se fait sur la base fiscale dans la limite du résultat comptable.

Impôts sur les bénéfices

La société AFFINE a encaissé 4 568K€ de créance résultant du report en arrière des déficits. Soit :

- 3 395K€ imputés sur l'IS de l'année 2005,
- 1 173K€ imputés sur l'IS de l'année 2004.

Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 44 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

Mandataires sociaux :	2
Cadres :	34
Employés :	8

Un plan d'action en faveur de l'emploi des séniors a été mis en place en 2009.

Société consolidante

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

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

Notes sur le bilan social

Note 1 - Créances sur les établissements de crédits

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	25 423	25 423	-	-	-
Comptes	25 423	25 423			
Créances rattachées	-	-			
A terme	-	-	-	-	-
Prêts	-				
Créances rattachées	-				
Total au 31/12/2009	25 423	25 423	-	-	-

Note 2 - Opérations avec la clientèle

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres crédits clientèle nets	11 247	11 147	56	44	-
Prêts	11 197*	11 097	56	44	-
Créances rattachées	50	50	-	-	-
Comptes ordinaires débiteurs	81 310	81 310	-	-	-
Prêts	81 310	81 310			
Créances rattachées	-				
Total au 31/12/2009	92 557	92 457	56	44	-

* A compter du 1^{er} janvier 2010, le prêt de 11M€ au profit de la société CONCERTO DEVELOPPEMENT a été transformé en avance en compte courant conformément à l'avenant du 23 novembre 2009

Note 3 - Obligations, actions, autres à revenu fixe et variable

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
Obligations et autres titres à revenu fixe	-	-
Titres de placement	-	-
Créances rattachées	-	-
Actions et autres titres à revenu variable	172	187
Titres de transaction	172	187
Titres de placement		
Titres d'investissement		
Créances rattachées		
Total	172	187

Note 4 - Participations, parts dans les entreprises liées, autres titres détenus à long terme

%	Net 2009 CA HT 2008	Net 2008 réserves 2008	N°SIREN Résultat	Capital et
PARTICIPATIONS	19	15 502		
Sofaris	NS	7	7402 628 838812 600	446 300 42 000
Altaréa	NS	-	15 483 335 480 877778 957	899 559 (383 547)
Habitat et Humanisme	NS	12	12 NC NC	67 837 3 640

Part dans les entreprises liées

En milliers d'euros

	N° SIREN	Capital et réserves	Quote- part détenue	Valeur nette comptable des titres détenus		Prêts et avance s	Montant des cautions	Chiffre d'affaire s HT	Résulta t	Provisions sur créances chez Affine	
				Brute	Nette						
SAS Affine développement 1	492 580 287	34	100,00%	72	18	-		-	(16)	-	
SAS Affine développement 2	492 580 527	42	100,00%	72	26	4		-	(16)	-	
Affinvestor	HRB 92642 B	(1 389)	94,00%	588	199	4 732		1 824	25	-	
Affiparis	379 219 405	49 485	64,88%	34 733	25 426	27 976		13 239	(11 481)	-	
Sci Arca ville d'été	492 410 964	201	99,99%	201	201	1 399	11 879	-	(196)	-	
SC Atit	379 839 277	4	100,00%	4	4	36		-	61	-	
Banimmo	Belgique	154 904	50,00%	67 243	67 243	-		7 586	13 570	-	
SAS B.F.I	479 597 429	567	74,77%	6 755	-	2 000	1718	7 480	(1 420)	-	
SCI Bourghethroulde	493 825 004	71	0,10%	0	0	(16)		-	(2)	-	
SCI Bretigny	451 849 021	7	99,90%	1	1	1 083		1 166	257	-	
SCI Capucines 3	492 410 683	16	99,99%	16	16	-		-	(7)	-	
SCI Capucines 4	507 469 724	16	99,99%	16	6	-		-	(10)	-	
SCI Capucines 5	507 471 522	16	99,99%	16	6	-		-	(10)	-	
SCI Capucines 6	507 469 930	16	99,99%	16	6	-		-	(10)	-	
SAS Capucine investissements	388 162 117	(982)	95,00%	23	0	4 275	1 000	1 900	199	(695)	
SA Cardev	RPM bruxelles 0887.494.174	(194)	98,39%	61	-	8 797	5 000	-	(2 560)	(2 710)	
SARL Concerto Développement	421 156 019	472	66,99%	10 729	6 447	7 784	75	17 506	660	-	
SA Cour des Capucines	429 694 698	631	99,98%	940	940	1 928		150	(128)	-	
SAS Etienne Molina	500 702 055	937	100,00%	937	937	5 911	16 650	1 792	177	-	
SNC Les Jardins des Quais	432 710 747	20	50,00%	3 436	3 436	4 505	17 755	5 227	(1 491)	-	
Les 7 collines	518 379 433	37	95,00%	35	35	2 834		193	(1 380)	-	
SCI Luce parc leclerc	492 803 572	1	0,10%	0	-	(2)		-	(83)	-	
SAS Lumière	420 133 712	(472)	67,91%	0	-	444		-	(22)	-	
SCI Marseille la Timone	501 288 518	1	0,10%	-	-	-		-	(1)	-	
Sci Nevers colbert	492 344 809	102	99,99%	101	101	529		-	(66)	-	
SAS Promaffine	382 079 317	1 337	100,00%	5 105	765	6 492	2 070	1 931	(572)	-	
SAS Sipec	569 804 818	13 746	100,00%	17 600	17 600	1 016		692	572	-	
SAS Target	410 970 412	316	100,00%	8 752	3 547	2 971		-	638	-	
SNC Transaffine	382 680 767	26	100,00%	26	26	(2)		-	(11)	-	
TOTAL				157 477	Actif	84 716					(3405)
					Passif	(20)					
						84 696					

Dividendes reçus en 2009 des entités :

	10 673
- Concerto Développement	410
- Banimmo	5 678
- Target	82
- Sipec	4 440
- Atit	61

Note 5 - Opérations de crédit-bail**Variation des immobilisations**

En milliers d'euros	location	ITNL	en cours	Total
Valeurs brutes au 31/12/2008	244 381	-	-	244 381
Augmentations	-	-	5	5
Acquisitions de l'exercice	-	-	5	5
Virements de poste à poste	-	-	-	-
Diminutions	(36 454)	-	-	(36 454)
Transferts d'ITNL à location simple	-	-	-	-
Cessions	(36 454)	-	-	(36 454)
Transferts	-	-	-	-
Valeurs brutes au 31/12/2009	207 927	-	5	207 931

Variation des amortissements et provisions

En milliers d'euros	location	ITNL	Total
Amortissements et provisions au 31.12.2008	154 402	-	154 402
Dotations	14 199	-	14 199
Cessions et reprises	(32 729)	-	(32 729)
Transferts d' ITNL à Location simple	-	-	-
Amortissements et provisions au 31.12.2009	135 872	-	135 872

Détail des créances rattachées

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Créances ordinaires TTC	1 524	1 735
Créances sur cession d'immobilisation	-	-
Créances douteuses TTC hors indemnités de résiliation (I.R.)	-	-
Créances douteuses compromises TTC hors I.R.	1 097	863
Créances douteuses compromises TTC sur I.R.	-	381
Provisions créances douteuses hors I.R.	-	-
Provisions créances douteuses compromises hors I.R.	(847)	(635)
Provisions créances douteuses compromises sur I.R.	-	-
Total	1 774	2 345

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

Note 6 - Location simple et immobilisations incorporelles et corporelles**Variation des immobilisations**

En milliers d'euros	Immobilisations d'exploitation		Patrimoine Locatif		Total
	incorporelles	corporelles	en location	en cours	
Valeurs brutes au 31/12/2008	45 089	585	281 801	1 176	328 651
Augmentations	27	11	1 657	1 890	3 585
Transferts de poste	(4 065)	-	5 297	(1 231)	-
Cessions et reprises	-	(10)	(27 847)	(60)	(27 917)
Valeurs brutes au 31/12/2009	41 051	586	260 908	1 774	304 319

Variation des amortissements et provisions

En milliers d'euros	Immobilisations d'exploitation		Patrimoine Locatif	Total
	incorporelles	corporelles	En location	
Valeurs brutes au 31/12/2008	302	482	36 073	36 857
Augmentations	-	-	-	-
Dotations	38	65	9 033	9 137
TUP	-	-	-	-
Cessions et reprises	-	-	(5 475)	(5 485)
Valeurs brutes au 31/12/2009	340	537	39 631	40 508

Détail des créances rattachées

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Créances ordinaires TTC	1 634	3 588
Produits à recevoir	142	189
Créances douteuses TTC hors indemnités de résiliation	1 934	1 116
Indemnités de résiliation douteuses TTC		
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation	(1 336)	(830)
Provisions créances douteuses sur indemnités de résiliation		
Total	2 374	4 063

Note 7 - Comptes de régularisations et actifs divers

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Autres actifs	12 430	7 568
Etat - Créances sociales et fiscales	126	80
Dépôts versés	2 638	2 020
Acompte sur dividende	2 434	3 651
Fonds de roulement et appels charges de copropriétés versés	2 000	1 179
Montant à recevoir sur ventes d'immeubles	5 000	95
Autres débiteurs divers	232	542
Comptes de régularisation	6 907	6 300
Clients nets (prestations de services)	42	1 231
Charges constatées d'avance sur caps	280	449
Autres charges constatées d'avance	2 494	318
Charges à répartir	4 090	4 300
Produits à recevoir	-	2
Total	19 337	13 868

Détail des mouvements sur actions propres

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Acquisitions	Ventes	Moins-values	Plus-values	Reprise de Dépréciation	Au 31/12/2009
Total	3 230	9 107	(5 452)	-	-	2 864	9 750

Note 8 - Dettes envers les établissements de crédit

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	17 993	17 993	-	-	-
Comptes	17 993	17 993			
Dettes rattachées					
A terme	275 692	9 515	14 954	121 019	130 205
Emprunts	275 054	8 876	14 954	121 019	130 205
Dettes rattachées	639	639			
Total au 31/12/2009	293 685	27 508	14 954	121 019	130 205

Note 9 - Opérations avec la clientèle

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres dettes à vue	20	20	-	-	-
Comptes ordinaires	20	20			
Autres sommes dues					
Dettes rattachées					
Autres dettes à terme	9 230	2 605	204	1 332	5 088
Comptes et emprunts à terme	9 230	2 605	204	1 332	5 088
Dettes rattachées					
Total au 31/12/2009	9 250	2 626	204	1 332	5 088

Note 10 - Dettes représentées par un titre

Néant

Note 11 - Comptes de régularisation et passifs divers

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Autres passifs	17 611	16 151
Etat (IS, TVA)	843	1 476
Exit tax	51	352
Autres dettes fiscales et envers les organismes sociaux	608	568
Personnel	156	155
Dépôts reçus	7 636	8 718
Fournisseurs	544	546
Prêts preneurs en crédit-bail	2 869	3 231
Soldes à décaisser sur investissements	17	17
Versements reçus sur appels en garantie	100	107
Dividendes à verser	-	-
Versement restant à effectuer sur titres	0	2
Autres créiteurs divers	4 787	979
Comptes de régularisation	4 753	6 124
Intérêts à payer sur caps et swaps	177	4
Charges à payer LS	484	1 034
Charges à payer CB	-	26
Charges à payer d'exploitation	1 486	1 490
Résultat déficitaire des filiales	1 025	1 554
Produits comptabilisés d'avance LS	211	42
Produits comptabilisés d'avance CB	1 188	1 871
Produits comptabilisés d'avance d'exploitation	-	-
Divers	183	104
Total	22 364	22 276

Note 12 - Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	Solde d'ouverture	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice utilisé	Reprise de l'exercice non utilisé	Variation Périmètre	Solde de clôture
Provision pour risque divers litiges clients		1 033				1 033
Provision pour risque fiscal						
Provision pour charges de retraite	307	58				365
Provision pour charges diverses	521	36	120			437
Total au 31/12/2008	828	1 127	120	0	0	1 835

Note 13 - Dettes subordonnées**Obligations remboursables en actions**

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A durée déterminée	30 554		345	30 009	
Comptes	30 009			30 009	
Dettes rattachées	345		345		
A durée indéterminée					
Comptes					
Dettes rattachées					
Total au 31/12/2009	30 354		345	30 009	

Titres subordonnés à durée indéterminée

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A durée déterminée					
Comptes					
Dettes rattachées					
A durée indéterminée	75 620	620	-	-	75 000
Comptes	75 000				75 000
Dettes rattachées	620	620			
Total au 31/12/2009	75 620	620	-	-	75 000

Note 14 – Fonds pour risques bancaires généraux

Néant

Note 15 - Capitaux propres**Tableau de variation des capitaux propres**

En milliers d'euros	Capital	Primes	Provisions réglementées	Réserves et RAN	Résultat de l'exercice	Ecart de Réévaluation	Total
Au 31.12.2007	47 700	23 787	1 328	58 398	16 841	28 041	176 095
Part dans le résultat					12 566		12 566
Distribution de l'exercice					(13 379)		(13 379)
Affectation en réserves				3 462	(3 462)		-
Affectation en Report à Nouveau				10 133		(10 133)	-
Réserves libres sur ventes LS							
Subventions nettes et amorts dérogatoires			1 258				1 258
Augmentation de capital	29	160					189
Arrondi de capital	71			(71)			-
Acompte dividende sur actions propres				264			264
Au 31.12.2008	47 800	23 947	2 586	72 187	12 566	17 907	176 993
Part dans le résultat					10 895		10 895
Distribution de l'exercice					-8 114		-8 114
Affectation en réserves et RAN				4 453	-4 453		0
Réserves libres sur ventes LS				2 942		-2 942	0
Subventions nettes et amorts dérogatoires			1 325				1 325
Augmentation de capital							-
Arrondi de capital							-
Acompte dividende sur actions propres				492			492
Au 31.12.2009	47 800	23 947	3 911	80 074	10 895	14 965	181 592

Affine a distribué un acompte sur dividende qui est classé à l'actif du bilan et non en diminution des capitaux propres.

Ventilation des réserves

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Réserve légale	4 806	4 806
Réserves statutaires		
Autres réserves	32 125	29 182
Total	36 931	33 988

Actions autorisées, émises et libérées

	A l'ouverture	Distribution de dividendes en actions	Incorporation de réserves	A la clôture
Nombre d'actions	8 113 566			8 113 566
Capital en euros	47 800 000			47 800 000

Tableau de variation des écarts de réévaluation

En milliers d'euros	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/09
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
LYON BRON	1 444				1 444
ISTRES	48		(48)		-
AGEN	106	(105)	(1)		-
ST QUENTIN FALLAVIER	995			(18)	978
NANTES LOT N°8	97				97
EVRY	319				319
BUC	254	(254)			-
NANTES LOT N°9	112			(1)	111
ECULLY	(35)	35			-
DAGNEUX	435		(407)	(28)	-
ARNAGE	(2)		2		-
BRETIGNY SUR ORGE	214				214
VITROLLES	(19)	19			-
TRAPPES	1 218	(606)	(589)	(22)	-
ANTONY	386	(349)	(37)		-
AIX EN PROVENCE	502			(1)	501
QUINCY SOUS SENART	1 045	(1 038)			7
LANNEMEZAN	(0)	0			-
ANGERS	98		(98)		-
ORLEANS	(48)	48			-
ST-OUEN L'AUMONE	583	(134)	(424)	(25)	-
BRIANCON	144		(144)		-
VITROLLES	(21)	21			-
AIX EN PROVENCE	75				75
SAINT OUEN	349			(12)	338
NANTES	54		(54)		-
LE LARDIN ST LAZARE	20		(20)		-
FRONTIGNON	(6)	6			-
BIARRITZ	143				143
MARSEILLE 16ème	170				170
VENISSIEUX	222			(12)	210
MALAKOFF	467				467
ORLEANS	134				134
TOLBIAC MASSENA PARIS	2 939		(2 939)		-
VILLENEUVE D'ASCQ	18		(18)		-
SATOLAS-ET-BONCE	332		(332)		-
BAILLY	428		(428)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (JUNON-JUPITER)	291		(291)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (MINERVE)	165		(165)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (OREADES)	(91)	91			-
TOLBIAC	5 390		(5 390)		-
AIX-EN-PROVENCE	1 183			(20)	1 163
BELLERIVE-SUR-ALLIER	848		(848)		-
SAINT MICHEL SUR ORGE	542	(214)	(328)		-
AULNAY-SOUS-BOIS	160		(160)		-
CORBAS ST-PRIEST	123		(119)	(4)	-
L'ISLE D'ABEAU	477		(465)	(13)	-
CERGY PONTOISE	135		(135)		-
BRIGNAIS	182		(182)		-
RUEIL Passage St-Antoine	2 704			(58)	2 645
CALUIRE	40		(40)		-
VERT ST DENIS	1 381	(32)		(75)	1 273
TRONCHET 2EME	1 356	(47)	(1295)	(14)	-
RUE CASTEJA	1 431	(1 098)	(333)		-
LE RHODANIEN	622	(271)			351
LOGELBACH	75		(75)		-
PANTIN - "TOUR ESSOR"	(44)	44			-
BAGNOLET	1 025				1 025
REAUMUR	2 485	(1 027)	(1 458)		-
PALAISEAU	801	(475)		(4)	322
NOISY LE GRAND "LE SARI"	(55)		55		-
NOISY PARKING	(6)		6		-
NOISY PARKING	(9)		9		-
SCEAUX ILOT CHARAIRE	50	(17)	(33)		-
COUDRAY MONCEAU	87		(87)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Rose)	1 257				1 257
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Rose)	74			(9)	65
CHAMPLAN	137		(65)	(72)	-
VILLEURBANNE	149	(37)	(112)		-
BONDY	94		(94)		-

En milliers d'euros	Ecart de réévaluation généralisé le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/09
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
BONSAI RENNES	57		(57)		-
BONSAI HOUSSEN	100		(100)		-
CLERMONT 2	41		(41)		-
CLERMONT 1	189		(189)		-
AVIGNON	69		(69)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Beige)	126				126
SAVIGNY LE TEMPLE	2 971	(1 367)	(1 604)		-
VITROLLES	578	(185)			393
LOGNES	1 264	(321)	(943)		(0)
ST GERMAIN LES ARPAJON	1 536	(535)			1 001
MARSEILLE GRAND ECRAN	(218)	218			-
VILLEURBANNE	(323)	323			-
VITROLLES 1	11		(11)		-
VITROLLES 2	72	(72)			-
RILLIEUX	526	(79)	(427)	(19)	-
AVIGNON	443		(443)		-
TREMBLAY EN France	134				134
IMMEUBLE A SEVRES	232		(230)	(2)	-
PARIS TOUR BERCY	8 947		(8 767)	(179)	-
Total	53 038	(7 459)	(30 025)	(590)	14 965

Notes sur le compte de résultat social**Note 16 - Produits sur opération avec les établissements de crédit**

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	39	713
Intérêts sur comptes et prêts au jour le jour	-	-
Intérêts sur comptes et prêts à terme	-	-
Produits sur caps	-	20
Produits sur swaps	3	194
Produits divers d'intérêts	62	55
Total	103	982

Note 17 - Produits sur opérations avec la clientèle

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Intérêts sur autres crédits à la clientèle	-	-
Intérêts sur comptes d'avance et moratoires location financement	1	6
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	1 701	2 929
Produits divers d'intérêts	354	-
Total	2 057	2 934

Note 18 - Produits sur obligations et autres titres à revenu fixe

Néant

Note 19 - Charges sur opérations avec les établissements de crédit

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	243	17
Intérêts sur comptes et emprunts à terme	8 570	18 379
Charges sur caps	636	249
Charges sur swaps	1 070	4
Charges sur tunnels	289	-
Charges sur collars	451	-
Charges sur engagements de financement Ets de crédit	73	47
Charges sur engagements de garantie Ets de crédit	-	-
Total	11 332	18 696

Note 20 - Charges sur opérations avec la clientèle

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Intérêts sur emprunts à terme clientèle financière	-	-
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	55	117
Intérêts sur comptes de couverture d'engagement location financement	424	538
Intérêts sur prêts preneurs et dépôts de garantie location financement	116	232
Total	595	887

Note 21 - Charges sur obligations et autres titres à revenu fixe

Néant

Note 22 - Dettes subordonnées à durée indéterminée

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Charges sur obligations remboursables en actions	2 073	1 930
Charges sur titres à durée indéterminée	3 374	5 881
Total	5 447	7 811

Note 23 - Produits sur opérations de crédit-bail

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Loyers et assimilés	19 447	24 796
Indemnités de résiliation		
Charges refacturées	4 057	4 240
Plus-values de cession	143	676
Reprises de provisions article 64 ou 57	9 450	9 861
Produits divers	110	43
Dépréciations / Reprises des immeubles	77	219
Dépréciations / Reprises pour créances douteuses	(212)	1 692
Dépréciations / Reprises pour produits à recevoir	-	-
Récupération créances amorties	274	6
Créances irrécupérables	-	(1 714)
Total	33 345	39 818

Note 24 - Charges sur opérations de crédit-bail

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Dotations aux amortissements	10 943	12 355
Dépréciations article 64 ou 57	3 256	3 987
Moins-values sur cessions de crédit-bail	9 297	9 868
Charges refacturables	4 057	4 240
Charges non refacturables	8	107
Total	27 561	30 556

Note 25 - Produits sur opérations de location simple

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Loyers et assimilés	34 076	37 480
Revenu des sociétés immobilières	252	69
Indemnités de résiliation	394	69
Charges refacturées	9 547	6 005
Plus-values de cession	11 101	21 219
Produits divers	385	228
Dépréciations / Reprises des immeubles	(419)	(798)
Dépréciations / Reprises pour créances douteuses	(506)	787
Dépréciations / Reprises pour produits à recevoir	-	-
Récupération créances amorties	5	1
Créances irrécupérables	(266)	(744)
Total	54 569	64 316

Note 26 - Charges sur opérations de location simple

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Dotations aux amortissements	8 370	8 548
Résultat déficitaire des sociétés immobilières	1 017	3 272
Charges refacturables	9 547	6 005
Charges non refacturables	4 008	3 161
Moins-values sur cessions de location simple	-	-
Total	22 943	20 986

Note 27 - Commissions (produits)

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Commissions sur prestations de trésorerie	-	(9)
Commissions sur titres	-	-
Prestations de services financiers	-	-
Total	-	(9)

Note 28 - Commissions (charges)

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Commissions sur opérations de trésorerie	1 003	367
Commissions sur titres	10	23
Prestations de services financiers	43	48

Total	1 056	438
--------------	--------------	------------

Note 29 - Gains ou pertes sur opérations de portefeuilles de négociation

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Solde des opérations sur titres de transaction	1 591	(5 330)
Gains sur titres de transaction	1	77
Pertes sur titres de transaction (*)	(1 274)	(3 662)
Reprises de dépréciations	2 864	635
Dépréciations		(2 380)
Solde des opérations de change		
Gains de change		
Pertes de change		
Total	1 591	(5 330)

Note 30 - Gains ou pertes sur opérations de portefeuilles de placement

Néant

Note 31 - Autres produits d'exploitation bancaire

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Charges refacturées	1 290	1 452
Reprises dépréciations pour risques et charges	120	-
Transferts de charges	902	328
Autres produits d'exploitation bancaire	26	23
Total	2 338	1 803

Note 32 - Autres charges d'exploitation bancaire

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Dépréciations pour risques et charges	1 127	813
Produits refacturés		
Charges à étaler	1 101	1 420
Autres charges d'exploitation bancaire	7	25
Total	2 235	2 258

Note 33 - Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Frais de personnel	4 456	4 648
Salaires et traitements	2 868	2 782
Charges sociales	1 376	1 680
Charges de retraite	-	-
Intéressement et participation	212	187
Autres frais administratifs	10 742	11 750
Impôts et taxes	577	650
Services extérieurs	10 164	11 100
Total	15 197	16 398

Note 34 - Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	38	32
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles d'exploitation	65	79
Total	103	111

Note 35 - Coût du risque

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Reprises dépréciations créances sur la clientèle	7 374	283
Dépréciations créances sur la clientèle (filiales)	(2 882)	(4 300)
Créances irrécupérables sur la clientèle (filiales)		
Dépréciations sur stocks		
Dépréciations dép. assiettes en autres actifs		
Reprises dépréciations clients en cptes de régularisation		
Dépréciations clients en cptes de régularisation		
Total	4 492	(4 017)

Note 36 - Gains ou pertes sur actifs immobilisés

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Solde des cessions d'actifs d'exploitation	3	
Plus-values de cessions	3	
Moins-values de cessions		
Solde des opérations sur titres détenus à long terme	(16 752)	87
Plus-values de cessions	8 967	4 012
Moins-values de cessions	-	-
Dépréciations nettes	(25 719)	(3 925)
Perte de change	-	-
Total	(16 749)	88

Éléments relevant de plusieurs postes

En milliers d'euros	Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles la société à un lien de participation
ACTIF		
Opérations avec la clientèle (hors dépréciations)	95 766	
Participations et autres titres détenus à long terme		
Parts dans les entreprises liées (hors dépréciations)	157 476	
Location simple	1	
Comptes de régularisation – Actif	42	
PASSIF		
Opérations avec la clientèle	20	
Comptes de régularisation – Passif		
PRODUITS ET CHARGES D'INTERÊTS		
Produits d'intérêts clientèle	2 056	
Charges d'intérêts clientèle	55	
DIVIDENDES	10 925	1 716

Notes sur le hors bilan social

Aucun engagement hors-bilan significatif, défini selon les normes comptables en vigueur (COB Bulletin 375 – Janvier 2003), n'est omis dans cette présentation.

Note 37 - Autres engagements ne figurant pas dans le hors bilan publiable

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
OPERATIONS EN DEVISES		
- Opérations de change à terme		
ENGAGEMENTS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME		
- Autres opérations, swap, collar	67 682	55 445
- Autres opérations conditionnelles, cap et tunnels	209 823	94 540
AUTRES ENGAGEMENTS		
Autres valeurs affectées en garantie		
- Nantissements de titres	38 101	78 185
- Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	231 789	218 308
- Hypothèques et promesse de délégations de loyers	-	2 082
- Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	1 807	2465
- Cessions loi Dailly non notifiées	-	-
- Promesses de délégations de loyers	1 980	2 425

Echéance des instruments de taux d'intérêt

En milliers d'euros	Encours au 31/12/2009	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Opérations de macro couverture					
Marché de gré à gré					
Opérations fermes					
Contrats d'échange de taux (swaps + collars)	67 682	755	2 558	28 856	35 513
Opérations conditionnelles					
Contrats de garantie de taux (caps + tunnel)	209 823	24 351	34 710	150 761	-
Total	277 505	25 107	37 268	179 617	35 513-

Risque de taux d'intérêt

Affine est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variables, qu'elle couvre en majeure partie par des opérations de marché (swaps, caps, collars et tunnels) contractés auprès d'établissements bancaires de premier plan.

Au 31 décembre 2009, la dette financière à taux variable s'élève à 223 879 K€.

Covenants financiers

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

- Loan To Value (LTV) ;
- ICR (Interest coverage ratio) ;
- DSCR (Debt service coverage ratio).

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.

**IV – HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES FIGURANT AU
COMPTE DE RESULTAT**

<i>En Milliers d'euros</i>	Cailliau Dedouit et Associés		KPMG Audit	
	Montant		Montant	
	2009	2008	2009	2008
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes	252	280	191	141
Autres diligences directement liées à la mission du CAC	6	0	0	10
Autres prestations	0	0	0	0
Total	258	280	191	151