

Rapport de gestion

Management report  
2009



AFFIPARIS

# Sommaire

## Contents

- 01 • Profil  
Profile
- Chiffres clés  
Key Figures
- 02 • Faits marquants  
Key Events
- 03 • Message du Président  
Chairman Message
- 04 • Actionnariat  
Shareholding
- 06 • Gouvernance  
Governance
- 08 • Patrimoine  
Assets
- 12 • Synthèse financière  
Financial Summary
- 16 • Liste des immeubles  
List of Properties
- 17 • Annexe financière  
et juridique

# Profil Profile

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

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

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

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

## Chiffres clés Key Figures

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

<sup>(1)</sup> 9 mois // 9 months

(\*) Avances d'actionnaires exclues // Excluding shareholder loans

# Faits marquants Key Events

## AVRIL

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

## JUIN

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

## JUILLET

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

## DÉCEMBRE

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

## APRIL

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

## JUNE

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

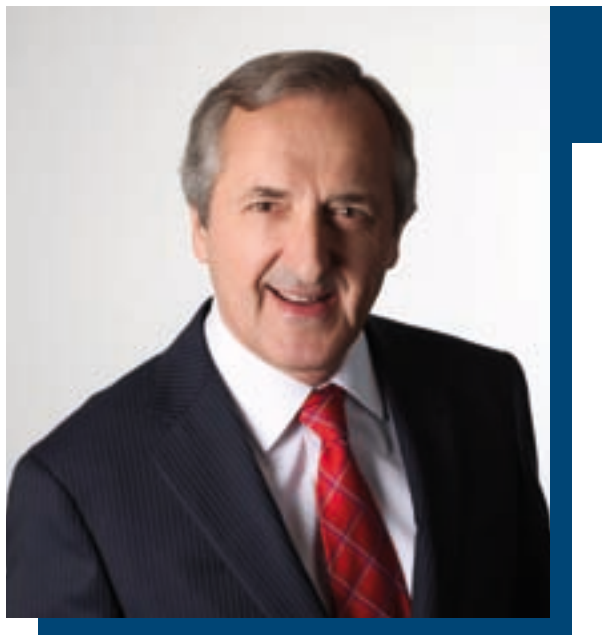
## JULY

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

## DECEMBER

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

# Message du Président Chairman Message



**Alain Chaussard**  
Président Chairman

Il est sans doute encore trop tôt pour être assuré que la reprise du marché immobilier constatée, en particulier à Paris, au cours du 4<sup>e</sup> trimestre de 2009, prélude à un retour durable vers une situation normale.

D'ailleurs que veut dire « normale » ? La crise (à la baisse) de 2008/2009 n'est-elle pas de certains points de vue une réplique de la crise (à la hausse) des années 2006/2007 ?

Il n'est donc pas souhaitable que renaisse un emballement des prix et des loyers et il est vain d'apprécier la situation actuelle à l'aune de références issues d'années de dérèglements euphoriques.

Dans ce contexte, AffiParis est bien armée pour reprendre son développement, seule ou en partenariat, dans un marché parisien redynamisé. Son patrimoine de qualité affiche une rentabilité confortable et une vacance quasi-nulle. Son résultat courant est en constante amélioration et si, comme nous l'escomptons, les justes valeurs se stabilisent en 2010, le résultat net pourrait se rétablir et permettre (enfin !) le paiement d'un dividende.

It is clearly still too early to be sure that the recovery observed in the property market, especially in Paris, in Q4 2009, heralds a return to a normal market that will continue over the long term.

But then, what is "normal"? In some ways, isn't the 2008/2009 (downward) crisis a replica of the (upward) crisis of 2006/2007?

Returning to skyrocketing prices and rents is not therefore desirable and it is just as meaningless to measure the present situation against the yardstick of the years of wild euphoria.

Against this backdrop, AffiParis is well equipped to continue its development, alone or with selected partners, in a re-energised Paris market. Our quality buildings generates respectable profitability and we have practically no vacancies. Our current income is constantly improving and if fair values stabilises in 2010, as we expect, our net income should return to the black and allow us to pay a dividend (at last!).



# Actionnariat Shareholding



## ▲ Actionnariat au 31 décembre 2009

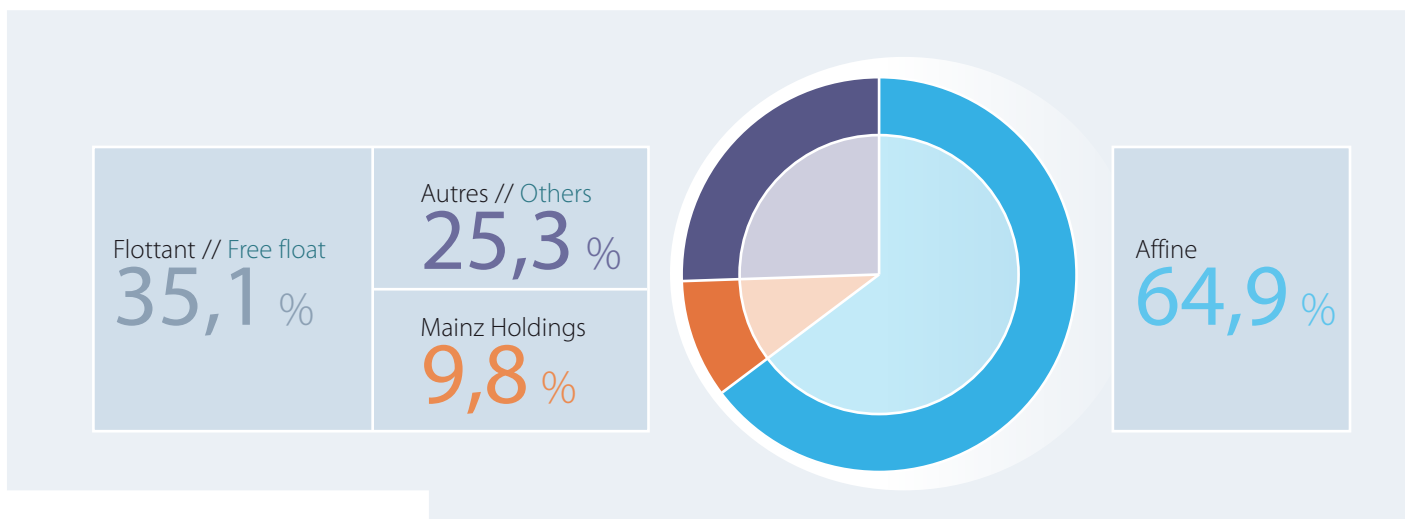
Le capital social d'AffiParis s'élève au 31 décembre 2009 à 15 210 000 €, divisé en 2 898 000 actions. Le flottant représente 35,1 % du capital, le solde, soit 64,9 % du capital, étant détenu par Affine.

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

## ▲ Shareholding at 31 December 2009

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

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



## ▲ AffiParis en Bourse

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

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

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

## ▲ AffiParis on the stock market

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

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

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

## Caractéristiques boursières au 31 décembre 2009

## Share characteristics at 31 December 2009

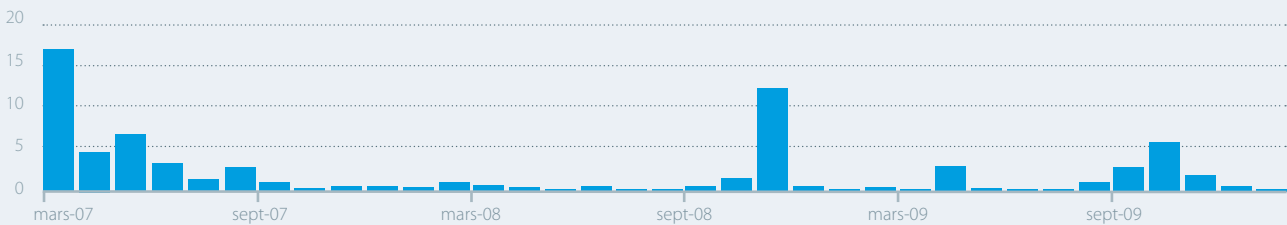
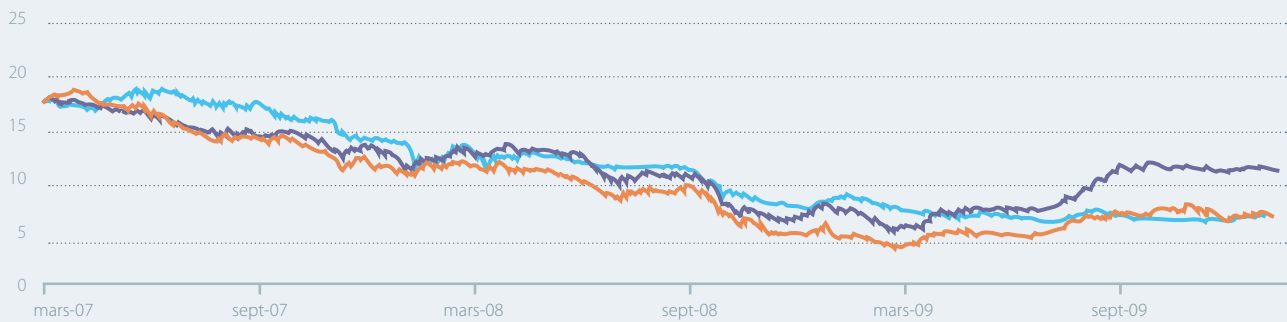
Marché // Market	NYSE Euronext Paris
Code ISIN // ISIN Code	FR0010148510
Bloomberg	FID FP
Reuters	FID.PA
Nombre de titres // Number of shares	2 898 000
Flottant // Float	35,1 %
Cours // Price	7,9 €
+ Haut & + Bas // High & Low	9,89 € // 7,09 €
Capitalisation // Capitalization	22,9 M€
Rendement global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



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

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

■ AffiParis ■ Indice Euronext IEIF SIIC France ■ Indice EPRA Europe



### Agenda de l'actionnaire

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

### Shareholder's diary

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

# Gouvernance Governance

## ORGANE DE DIRECTION MANAGEMENT

Conseil d'Administration au 31 décembre 2009  
Board of Directors at 31 December 2009

**Président Chairman**

**Alain Chaussard**

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

**Vice-Président Vice-Chairman**

**Maryse Aulagnon**

Président directeur général d'Affine  
Chief Executive Officer of Affine

**Nicolas Cheminais**

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

**Charles de Jerphanion**

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

**Ariel Lahmi**

Président de Concerto Développement  
Chairman of Concerto Développement

**Mab-Finances SAS**

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

**Didier Moinet**

Gérant de Quartz  
Manager of Quartz

**Jean-Louis Simon**

Président d'Angles  
Chairman of Angles



Rue Chapon, Paris 3<sup>e</sup>

### Direction générale General Management

**Alain Chaussard**

Directeur général  
Chief Executive Officer

**Nicolas Cheminais**

Directeur général délégué  
Deputy Chief Executive Officer

### Commissaires aux comptes Statutory Auditors

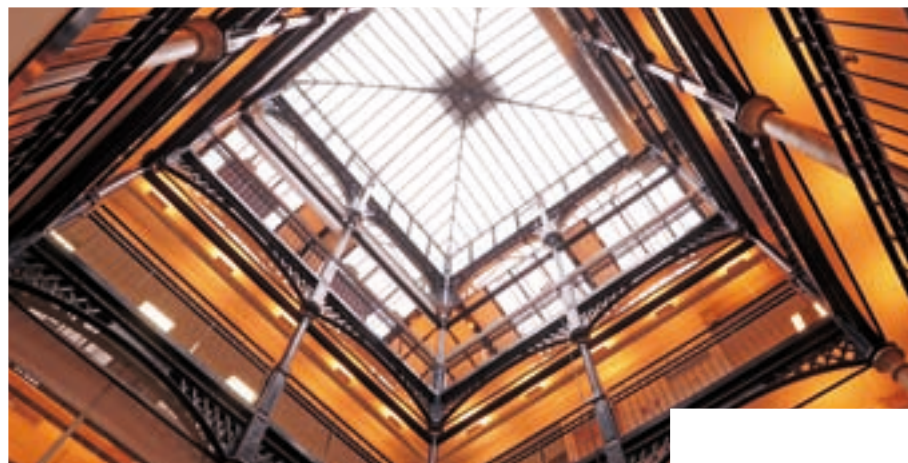
**Cailliau Dedouit & Associés**

Représenté par Mohcine Benkirane  
Represented by Mohcine Benkirane

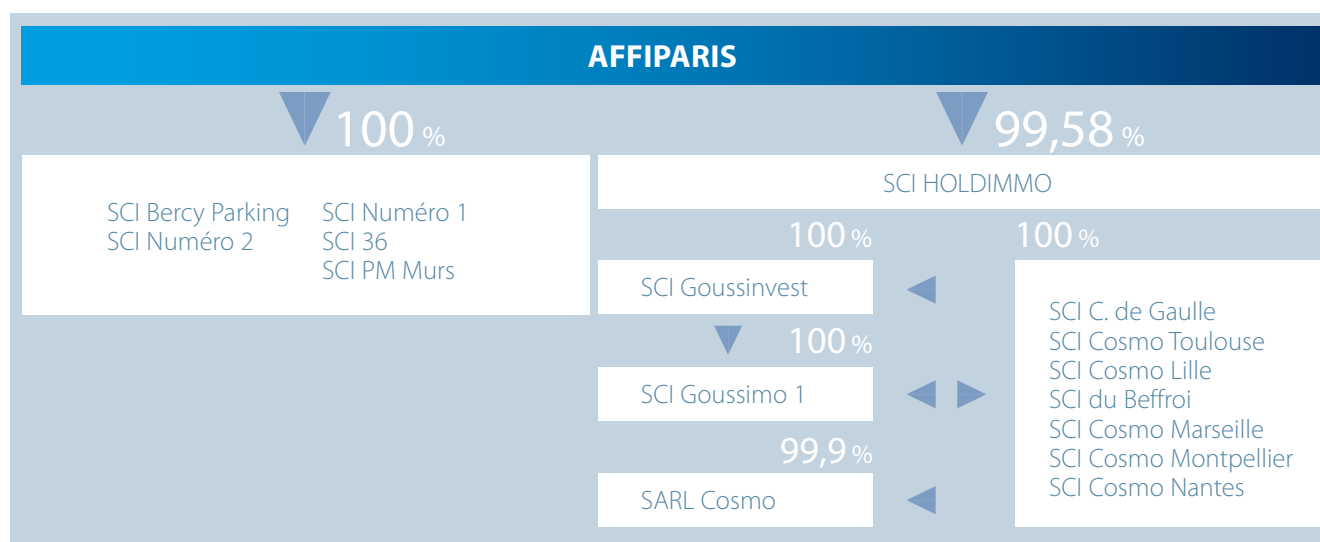
**Conseil Audit & Synthèse**

Représenté par Jean-Philippe Bertin  
Represented by Jean-Philippe Bertin





## ORGANIGRAMME AU 31 DÉCEMBRE 2009 ORGANIZATIONAL STRUCTURE AT 31 DECEMBER 2009



## DONNÉES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES CORPORATE AND ENVIRONMENTAL DATA

### ▶ Ressources humaines

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

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

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

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

### ▶ Human resources

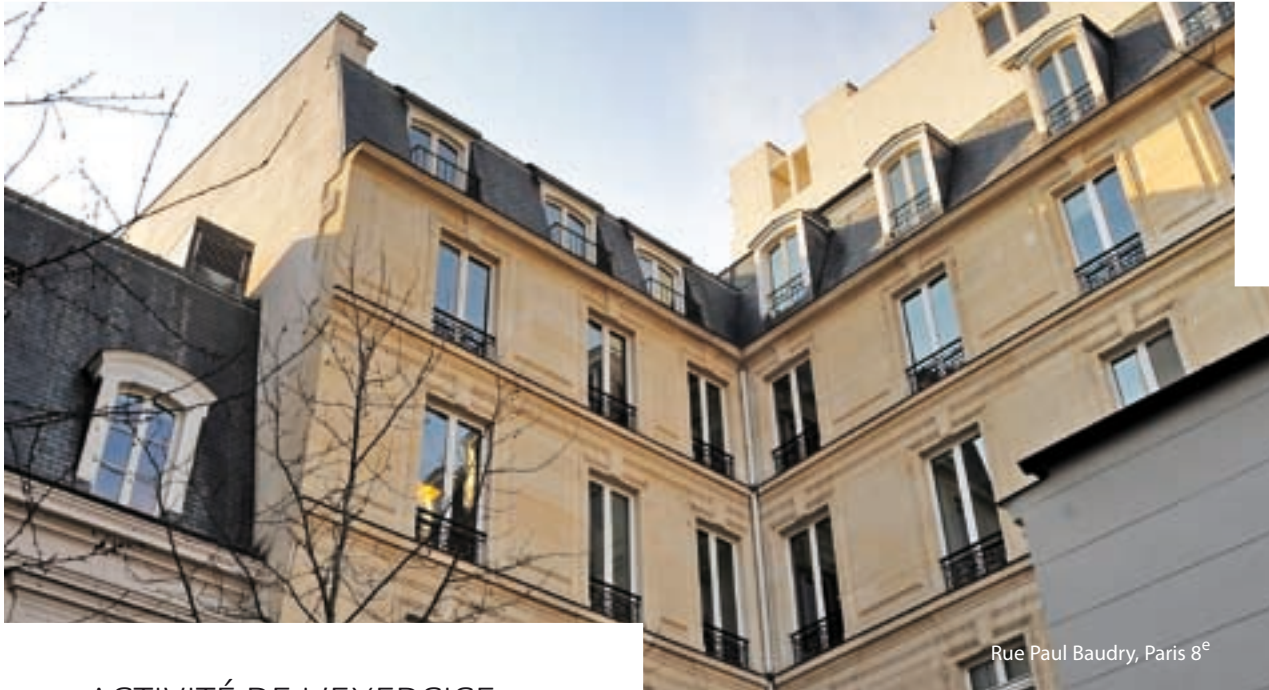
On 31 December 2009, the company had no employees and was managed by Affine under a management contract.

### ▶ Provisions regarding industrial and environmental risk reporting

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

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

# Patrimoine Assets



Rue Paul Baudry, Paris 8<sup>e</sup>

## ACTIVITÉ DE L'EXERCICE ACTIVITY FOR THE YEAR

### ► Gestion d'actifs

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

### ► Acquisitions

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

### ► Cessions

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

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

### ► Asset Management

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

### ► Acquisitions

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

### ► Disposals

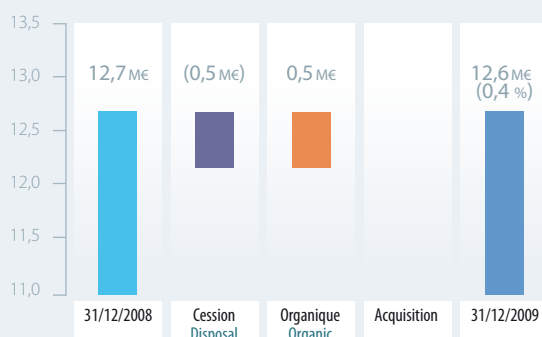
In spite of a weakened economic environment, in accordance with its strategy of specializing in Paris real estate, AffiParis has continued to dispose of its assets located outside Paris.

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



### Évolution des loyers actuels

### Change in current rents

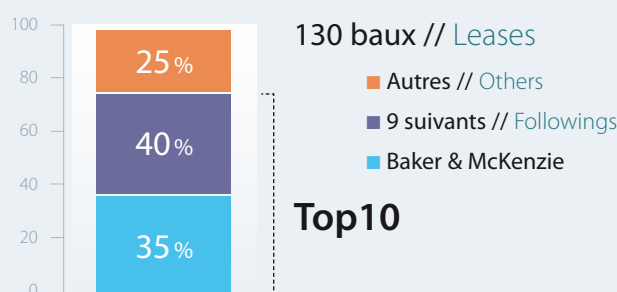


Les loyers actuels correspondent aux loyers annualisés des locaux occupés à la date de clôture

Current rents correspond to annualized rents on properties occupied at the balance sheet date

### 10 premiers clients

### 10 largest customers



## LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER PROPERTY PORTFOLIO

### Par nature

### By type

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

### Par localisation

### By location

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

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

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

Le taux d'occupation financier global est de 96,5 %, les immeubles parisiens étant loués à plus de 98,0 %.

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

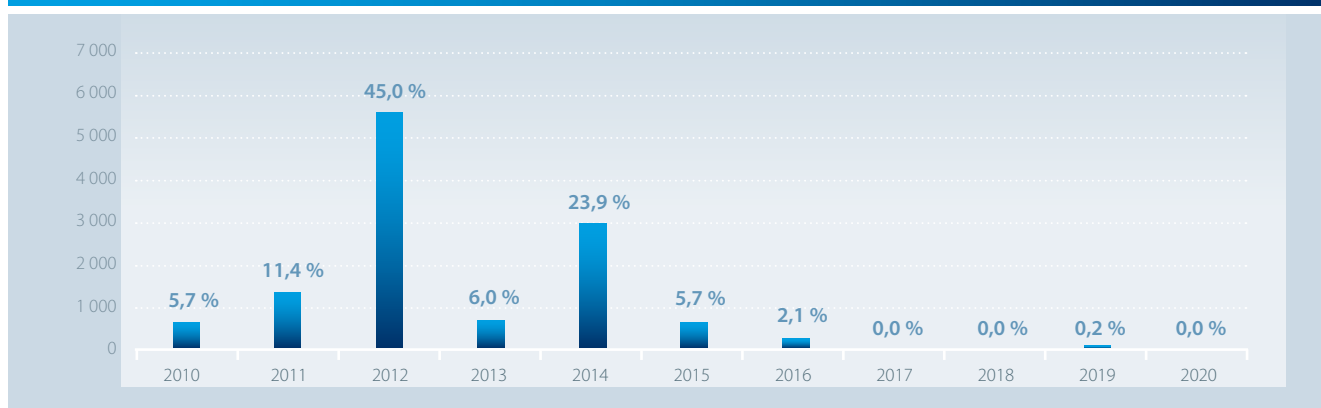
The six buildings in Paris account for 90.0% of the value and 83.6% of the rental income, with a weighted average rent of €455/sqm.

The overall financial occupancy rate is 96.5%, and the buildings in Paris are over 98.0% let.



### Échéancier des baux en vigueur au 31 décembre 2009 (en K€)

### Lease timetable based on rentals at 31 December 2009 (in €000)



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

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

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

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

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

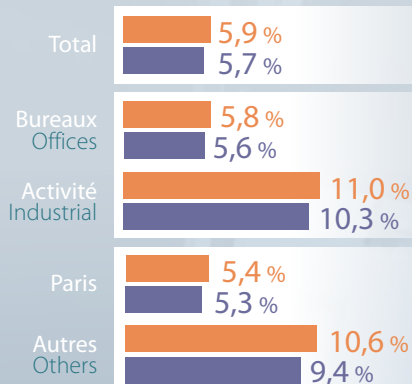
On a like-for-like basis, the fair value of the buildings fell by 5.5% compared to the value on 31 December 2008, due to the increase in the capitalization rates used in the appraisals, which were only partially offset by the rise in occupancy rate. The impact of the rental changes is slightly negative.

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

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

## Rendement du patrimoine

## Rental yield of assets



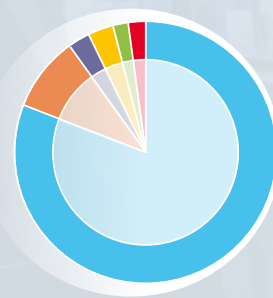
■ Potentiel Potential ■ Actuel Current

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

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

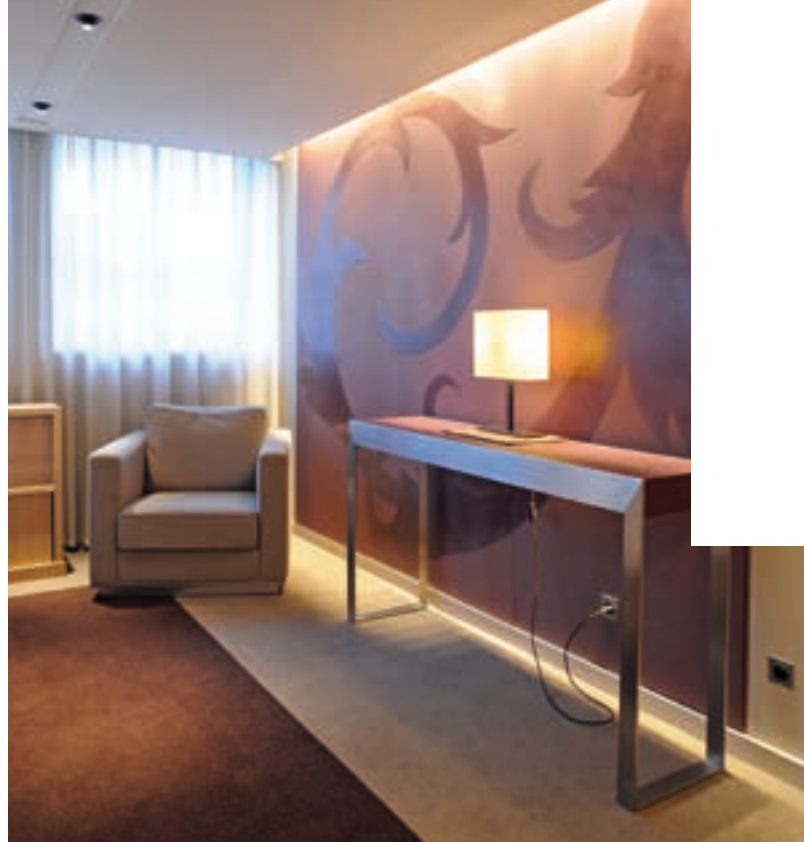
## Par secteur d'activité (en surface)

## By business sector (floor space)



- Services 81 %  
Services
- Informatique 9 %  
Information Technology
- Commerce 3 %  
Retail
- Industrie - BTP 3 %  
Industry Construction
- Agro-alimentaire, textile 2 %  
Agro-food, textiles
- Autres 2 %  
Others

# Synthèse financière Financial Summary



## RÉSULTATS PROFIT & LOSS

### Comptes consolidés

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

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

### Consolidated financial statements

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

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

Comptes consolidés (M€)	2007 <sup>(1)</sup>	2008	2009	Consolidated statements (€m)
<b>Marge opérationnelle</b> <sup>(2)(3)</sup>	<b>5,3</b>	<b>10,2</b>	<b>11,4</b>	<b>Operating margin</b> <sup>(2)(3)</sup>
Résultat financier <sup>(2)</sup>	(4,6)	(7,7)	(7,4)	Net financial income <sup>(2)</sup>
Charges d'exploitation et divers	(1,7)	(0,8)	(0,9)	Operating and miscellaneous
Impôts sur les sociétés	(0,4)	0,0	(0,0)	Corporate income tax
<b>Résultat courant</b>	<b>(1,4)</b>	<b>1,7</b>	<b>3,0</b>	<b>Current profit</b>
Plus-values nettes de cession	0,0	(0,5)	0,1	Net capital gains on property sales
<b>Résultat courant après cession</b>	<b>(1,4)</b>	<b>1,3</b>	<b>3,1</b>	<b>Current profit after property sales</b>
Variation de juste valeur des immeubles	0,1	(10,0)	(12,7)	Change in fair value of properties
Variation de juste valeur des instruments financiers	0,5	(6,7)	(1,6)	Change in fair value of financial instruments
Divers non opérationnel	0,0	(0,2)	-	Miscellaneous non-operational
Impôts différés net d'Exit Tax	9,0	1,1	0,1	Deferred taxes not of Exit Tax
<b>Résultat net</b>	<b>8,2</b>	<b>(14,6)</b>	<b>(11,0)</b>	<b>Net profit</b>

<sup>(1)</sup> 9 mois // 9 months

<sup>(2)</sup> Hors variation de juste valeur // Excluding change in fair value

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



Rue Paul Baudry, Paris 8<sup>e</sup>

### ► Cash-flow consolidé

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

### ► Consolidated cash flow

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

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

<sup>(1)</sup> 9 mois // 9 months

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

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

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

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

### ► Comptes individuels

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

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

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

### ► Company accounts

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

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

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

## BILAN BALANCE SHEET

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

### Actif Net Réévalué

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

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

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

### Financement

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

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

### Net Asset Value

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

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

NAV including transfer taxes was €15.62 per share.

### Financing

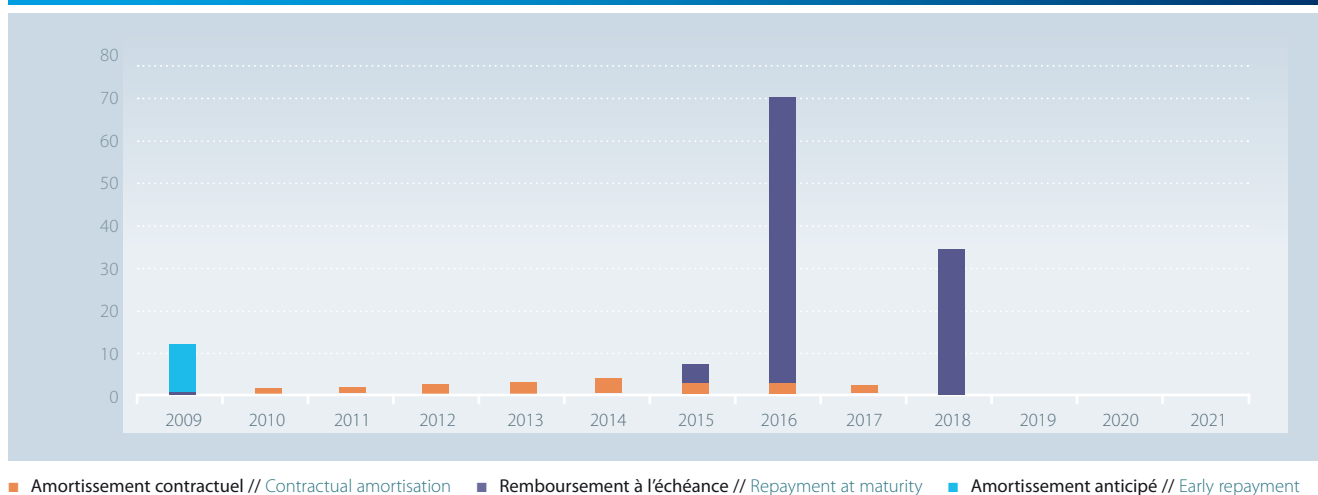
Over the year, no credit was granted or renewed. The average margin on existing debt was around 100 basis points.

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



## Échéancier de la dette (M€)

## Debt maturity schedule (€m)

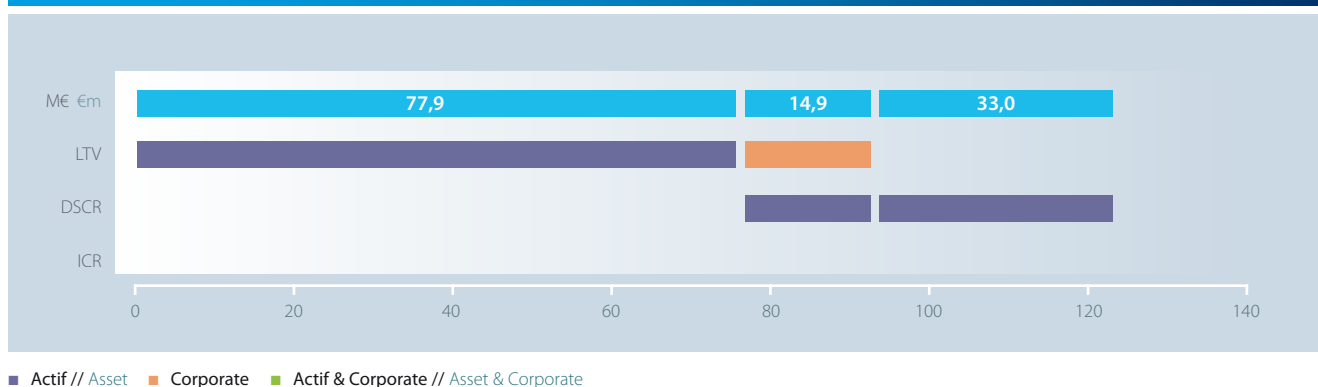


Sur la base des conditions en vigueur au 31 décembre 2009, le taux moyen de la dette s'élève à 1,8 % et sa durée moyenne à 7,5 années. Les emprunts à taux variable sont en grande majorité couverts (96 %) par des caps ou tunnels. La société ne devra faire face à aucune échéance importante de dette avant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

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

## Répartition des covenants (M€)

## Breakdown of covenants (€m)



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

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

### Perspectives

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

### Outlook

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

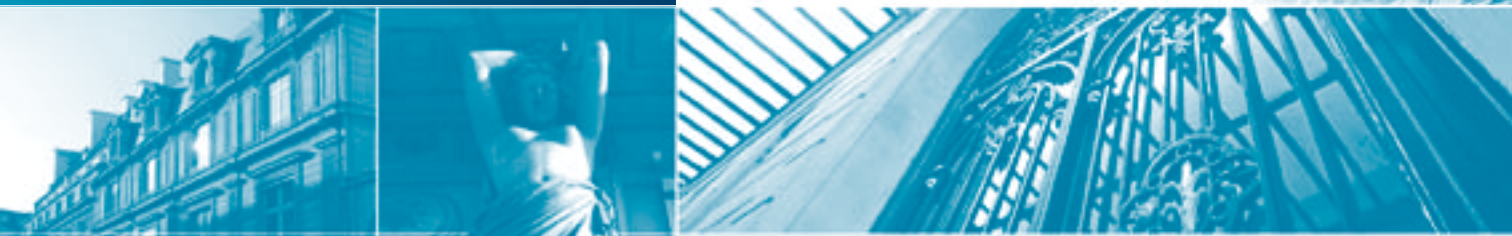
## Liste des immeubles

## List of Properties

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

ANNEXE

FINANCIÈRE  
ET JURIDIQUE



# Sommaire

## COMPTES CONSOLIDÉS

19	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
20	Bilan consolidé
22	Compte de résultat consolidé
24	Tableau de variation des capitaux propres consolidés
25	Tableau des flux de trésorerie consolidés
27	Annexe aux comptes consolidés

## COMPTES ANNUELS

61	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels
62	Bilan annuel
64	Compte de résultat annuel
65	Annexe aux comptes annuels
79	Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices
80	Échéances des dettes fournisseurs

## CONVENTIONS

81	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés
82	Conventions libres

## RÉSOLUTIONS

83	Texte des résolutions proposées à l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2010
----	---

## MANDATAIRES SOCIAUX

87	Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par les mandataires sociaux au cours de l'exercice 2009
90	Informations relatives à la rémunération et aux avantages de toute nature versés durant l'exercice 2009 à chaque mandataire social par les sociétés du groupe
91	Informations relatives aux opérations réalisées sur les titres de la société par les dirigeants, les personnes assimilées et leurs proches

## CONSEIL D'ADMINISTRATION ET CONTRÔLE INTERNE

92	Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne
95	Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du Président du conseil d'administration

## OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL

96	Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital par annulation d'actions
97	Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription
98	Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé
99	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise
100	Récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital

100	Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier
-----	---

# Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

## Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

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

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

### I. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

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

Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3 de l'annexe relative aux nouvelles normes applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009.

### II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de manque de liquidité du marché immobilier et d'incertitudes concernant les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance nos propres appréciations :

La note 3 de l'annexe relative aux principes comptables et méthodes de consolidation, dans le paragraphe relatif aux immeubles de placement, précise que la juste valeur :

- des immeubles de placement résulte d'expertises externes ;
- des immeubles destinés à être cédés résulte d'expertises externes et internes, ainsi que de promesses de vente.

Nos travaux ont consisté :

- pour les immeubles faisant l'objet d'une expertise externe, à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par l'expert, à apprécier la cohérence des hypothèses retenues et à nous assurer que la détermination de la juste valeur des immeubles était effectuée sur la base des dites expertises ;
- pour la valeur des immeubles destinés à être cédés résultant de promesses de vente, à rapprocher les justes valeurs des prix de vente mentionnés dans les dites promesses.

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

### III. VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Paris, le 12 mars 2010

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

Mohcine BENKIRANE

Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE

Jean-Philippe BERTIN

Associé

# Bilan consolidé

## Actif

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

## Passif

(en milliers d'euros)	NOTE	31/12/2009	31/12/2008
<b>CAPITAUX PROPRES (PART DU GROUPE)</b>			
Capital et assimilés	[9.1]	15 230	14 988
Capital		15 210	15 012
Primes		174	174
Actions propres		(154)	(198)
Réserves consolidées		28 234	43 037
Gains ou pertes latents ou différés			
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés			
Résultat consolidé		(10 990)	(14 516)
Acomptes sur dividendes		-	-
Intérêts minoritaires		19	190
Part des minoritaires dans les réserves consolidées		24	224
Parts des minoritaires dans le résultat consolidé		(5)	(34)
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>32 493</b>	<b>43 698</b>
<b>PASSIFS NON COURANT</b>			
		<b>140 373</b>	<b>146 412</b>
Emprunts long terme	[9.2]	131 488	136 527
Passifs financiers	[9.3]	7 554	6 145
Instruments dérivés à la juste valeur		7 554	6 145
Instruments dérivés de couverture		-	-
Autres passifs financiers		-	-
Dépôts et cautionnements reçus		969	889
Passifs d'impôts différés	[9.4]	0	218
Passifs d'impôts non courants	[9.5]	362	2 634
Subventions d'investissement		-	-
<b>PASSIF COURANT</b>		<b>43 955</b>	<b>44 262</b>
Passifs liés à des actifs destinés à la vente	[9.6]	5 955	12 230
Dettes fournisseurs et autres dettes	[9.7]	4 765	5 095
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		189	1 551
Autres dettes		2 791	2 587
Comptes de régularisation		997	943
Produits constatés d'avance		788	14
Emprunts et dettes financières	[9.8]	30 098	24 146
Dettes financières envers les banques		2 122	2 184
Dettes financières envers les actionnaires		27 976	21 961
Passifs d'impôts courants	[9.9]	2 222	2 144
Dettes fiscales et sociales	[9.10]	810	542
Provisions	[9.11]	105	105
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>216 821</b>	<b>234 372</b>

# Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	NOTE	31/12/2009	31/12/2008
Loyers nets	[10.1]	11 416	10 064
Produits sur immeubles de placement		16 124	13 445
Charges sur immeubles de placement		(4 708)	(3 381)
Résultat des autres activités	[10.2]	(0)	129
Résultat sur opérations de location financement		(1)	10
Résultat des opérations de développement immobilier		-	-
Résultat sur activité de centre d'affaires		-	-
Autres		1	119
Frais de fonctionnement	[10.3]	(921)	(765)
Frais de structure		(920)	(949)
Amortissements et dépréciations		(1)	(2)
Charges nettes des provisions		-	187
Résultat des cessions d'actifs	[10.4]	52	(480)
Immeubles de placement		52	(640)
Levée d'option sur immeubles en location financement		-	160
Actifs d'exploitation		-	-
Solde des ajustements de valeurs	[10.5]	(12 651)	(10 039)
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		434	489
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		(13 084)	(10 528)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET</b>		<b>(2 104)</b>	<b>(1 089)</b>
Coût de l'endettement financier net		(6 890)	(7 504)
Revenus et dividendes des sociétés non consolidées			
Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat		(1 564)	(6 181)
Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente			
Autres		(535)	(698)
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>[10.6]</b>	<b>(8 989)</b>	<b>(14 382)</b>
Q.P de résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
Variation des écarts d'acquisition		-	(173)
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession		-	-
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>		<b>(11 092)</b>	<b>(15 644)</b>
Impôts	[10.7]	(22)	(1 339)
Impôts différés	[10.7]	119	2 432
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>(10 995)</b>	<b>(14 550)</b>
Intérêts minoritaires		(5)	(34)
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>		<b>(10 990)</b>	<b>(14 516)</b>
Par action (en euros)	[10.8]	(3,79€)	(5,01€)
Par action après dilution (en euros)	[10.8]	(3,79€)	(5,01€)



## État du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

(en milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>(10 996)</b>	<b>(14 550)</b>
Écart de conversion	-	-
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Quote part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat	-	-
Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-	-
Quote part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat	-	-
Écart de réévaluation des immobilisations	-	-
Écarts actuariels	-	-
Quote part des autres éléments du résultat global des entreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	-	-
Effet impôt	-	-
<b>TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL, NETS D'IMPÔT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT NET ET GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES</b>	<b>(10 995)</b>	<b>(14 550)</b>
Dont part du groupe	(10 990)	(14 516)
Dont part des intérêts minoritaires	(5)	(34)

# Tableau de variation des capitaux propres consolidés

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

# Tableau des flux de trésorerie consolidés

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

## Trésorerie et équivalents

(en milliers d'euros)	NOTE	31/12/2009	31/12/2008
Équivalents de trésorerie : SICAV	[8.13]	674	184
Comptes bancaires débiteurs	[8.13]	484	1 378
Découverts bancaires	[9.8]	(311)	(20)
<b>ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE</b>		<b>847</b>	<b>1 542</b>

# Annexe aux comptes consolidés

1. Informations relatives à l'entreprise .....	27
2. Principaux événements de l'exercice .....	27
3. Principes et méthodes comptables .....	27
4. Périmètre de consolidation.....	36
5. Activités en cours d'abandon .....	36
6. Gestion du risque financier.....	37
7. Information sectorielle.....	44
8. Notes sur le bilan actif .....	47
9. Notes sur le bilan passif.....	51
10. Notes sur le compte de résultat.....	55
11. Engagements et éventualités .....	58
12. Instruments financiers.....	59
13. Effectif .....	59
14. Avantages du personnel.....	59
15. Informations relatives aux parties liées .....	60
16. Événements postérieurs à la date d'arrêté .....	60
17. Honoraires des commissaires aux comptes .....	60

## 1. INFORMATIONS RELATIVES À L'ENTREPRISE

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

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

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

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

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

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

## 2. PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS DE L'EXERCICE

### IMPACT SUR LES CAPITAUX PROPRES

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

### ACQUISITIONS

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

### CESSIONS

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

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

### 3. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

#### RÉFÉRENTIEL ET PRÉSENTATION DES COMPTES

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

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

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

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

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

- IAS 19 amendée « Avantages du personnel ».

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

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

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

Les comptes sont présentés en milliers d'euros.

#### COMPARABILITÉ DES COMPTES

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

#### RECOURS À DES ESTIMATIONS ET DES JUGEMENTS

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

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

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

- Juste valeur des immeubles de placement : la nature des hypothèses retenues par les experts indépendants est susceptible d'avoir des impacts importants tant sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat, que sur la valeur à l'actif du patrimoine immobilier. Ces hypothèses sont notamment :
  - La valeur locative du marché (VLM),
  - Le taux de rendement du marché,
  - Les travaux à réaliser.

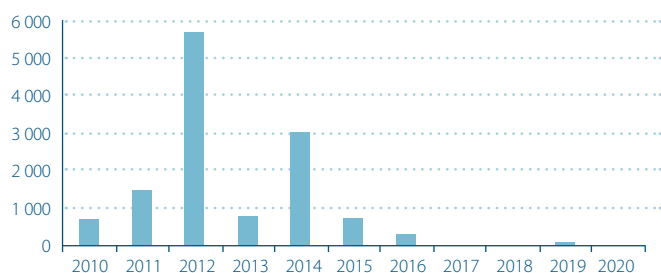
L'impact des simulations de sensibilité à la variation des taux de rendement par rapport au taux de rendement du 31 décembre 2009 sur la variation de juste valeur se trouve dans le paragraphe « Méthode d'évaluation des immeubles en patrimoine ».

- Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les établissements bancaires est susceptible

d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat ; le Groupe n'est matériellement pas en mesure de chiffrer l'impact potentiel d'une variation des taux.

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

**Échéancier des baux en vigueur au 31 décembre 2009 (en K€)**  
Impact en terme de loyers en K€



## CONTRATS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

## CONTRATS DE LOCATION FINANCEMENT

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

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

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

## IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

## IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Elles se décomposent en :

### ► Immeubles d'exploitation

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

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

- comptabilisés au coût d'acquisition qui correspond à la juste valeur du prix payé et inclut les frais qui résultent directement de

l'acquisition et de la mise en état de marche (droits de mutation, honoraires, divers...)

- valorisés au coût historique diminué du cumul de l'amortissement par composants et des pertes de valeur.

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

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

#### ► Immobilisations corporelles d'exploitation

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

Durées d'amortissements :

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

#### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les actifs incorporels sont régis par la norme IAS 38.

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

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

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

#### MÉTHODE D'ÉVALUATION DES IMMEUBLES EN PATRIMOINE

##### ► Juste valeur

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

immobilier externe qualifié, soit par une expertise interne.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Neuf actifs ont fait l'objet d'une valorisation par les experts immobiliers indépendants suivants ; ces actifs représentent 94,91 % de la valeur brute du patrimoine :

- Cushman,
- BNP Paribas Real Estate,
- Jones Lang Lasalle Expertises,

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



- Six actifs, représentant une partie du patrimoine de province du groupe AffiParis, ont fait l'objet d'une évaluation interne ; ils représentent 2,94 % de la valeur brute du patrimoine et unitairement moins de 2 000 K€.

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

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

### ■ Méthodes de valorisation retenues par les experts externes

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

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

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

Le dernier expert a procédé à une valorisation assise sur la pondération de deux méthodes, les DCF à hauteur de 75 % et la capitalisation à hauteur de 25 %. Ce dernier estime que l'approche

patrimoniale assise sur les DCF paraît davantage adaptée à la catégorie d'actifs expertisés eu égard notamment à la volonté du principal locataire (Baker Mac Kenzie) d'occuper les locaux sur une longue période. Afin néanmoins d'intégrer la situation actuelle du marché immobilier, l'évaluateur considère qu'il convient de pondérer cette approche patrimoniale, assise sur les DCF, par l'utilisation d'une approche assise sur les taux de capitalisation.

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

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

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

### ■ Tableau synthétique de la variation de juste valeur

■ Au 31 décembre 2009

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

■ Au 31 décembre 2008

(en milliers d'euros)	01/01/2008	Acquisitions ou travaux	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2008
<b>PAR TYPE D'ACTIFS</b>					
Locaux d'activité, entrepôts	11 250	27	(2 750)	(687)	7 840
Bureaux	155 717	73 132	(3 650)	(9 522)	215 676
Commerce	-	-	-	-	-
Autres	-	310	-	170	480
<b>PAR ZONE</b>					
Paris - QCA	112 000	20 937	-	(3 953)	128 984
Paris - hors QCA	15 697	52 107	-	(2 485)	65 319
IDF - hors Paris	8 000	263	-	(1 113)	7 150
Autres régions françaises	31 270	161	(6 400)	(2 488)	22 543
Autres	-	-	-	-	-

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

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

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

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

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

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

### ACTIFS NON COURANTS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS

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

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

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

- la valeur de quatre d'entre eux correspond à des mandats signés et/ou à des offres de vente acceptées par les deux parties,

- la valeur de deux d'entre eux correspond à des expertises externes,
- les autres ont été valorisés sur la base d'expertises internes reflétant leur probable prix de vente.

### ► Cession des actifs

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

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

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

(en milliers d'euros)	Juste valeur	Expertises	Écart
Mandats, offres de vente et valorisation interne	20 603	10 300	10 303
<b>[8.7] IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE AU 31/12/2009</b>	<b>20 603</b>	<b>10 300</b>	<b>10 303</b>

(en milliers d'euros)	Juste valeur	Expertises	Écart
JLL	11 500	11 500	-
Mandats, offres de vente et valorisation interne	18 193	-	18 193
<b>[8.7] IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE AU 31/12/2008</b>	<b>29 693</b>	<b>11 500</b>	<b>18 193</b>

### SENSIBILITÉ AUX VARIATIONS DES HYPOTHÈSES RETENUES DANS L'ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR

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

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

### REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES – GOODWILL

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

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

### ► Les regroupements d'entreprises

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

La méthode de l'acquisition consiste en :

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

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

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

### ► Les acquisitions d'actifs isolés

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

## CRÉANCES DOUTEUSES

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

Les encours figurent en « encours douteux compromis » lorsqu'ils sont demeurés classés en douteux un an au moins, ou en cas de déchéance du terme ou de résiliation d'un contrat de location financement.

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

## DÉPRÉCIATION DES ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS

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

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

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

## DÉPRÉCIATION DES CONTRATS DE LOCATION FINANCEMENT

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

## DÉPRÉCIATION DES GOODWILL

Les goodwill sont enregistrés au bilan à leur coût. Une fois par an, ils font l'objet d'une revue régulière et de tests de dépréciation.

A la date d'acquisition, chaque écart est affecté à une ou plusieurs entités génératrices de trésorerie devant retirer des avantages de l'acquisition ; par conséquent, l'entité juridique équivaut à une unité génératrice de trésorerie. Les dépréciations éventuelles de ces écarts sont déterminées par référence à la valeur recouvrable des unités génératrices de trésoreries auxquels ils sont rattachés. La valeur recouvrable d'une unité génératrice de trésorerie est calculée selon la méthode la plus appropriée.

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

## DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES

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

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

## INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces passifs concernent la dette relative aux instruments dérivés.

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

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

#### PROVISIONS

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

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

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

#### ACTIONS PROPRES

Elles sont déduites des capitaux propres au même titre que les plus ou moins-values de cession.

AffiParis détient 20 117 actions propres au 31 décembre 2009 pour un montant de 154 K€.

#### IMPÔT

##### ▲ Impôt exigible

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

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

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

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

##### ▲ Impôts différés

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

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

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

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

Les taux appliqués au 31 décembre 2009 sont :

AffiParis (secteur SIIC)	0 %
AffiParis (secteur taxé)	33,33 %
Filiales (Ayant opté ou non soumises à l'IS)	0 %

Conformément à la norme :

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

#### AVANTAGES DU PERSONNEL

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

## 4. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

### ENTREPRISES À RETENIR DANS LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

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

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

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

direction ou celui de disposer de la majorité des droits de vote aux organes d'administration ou de direction.

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

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

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

### PÉRIMÈTRE À LA CLÔTURE

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

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

- Holdimmo a procédé, le 19 mai 2009, à la dissolution sans liquidation entraînant une transmission universelle du patrimoine des Sci Cosmo Nancy, Cosmo Saint Etienne et Cosmo Valbonne avec effet rétroactif fiscale au 1<sup>er</sup> janvier 2009 ;

- AffiParis a acquis, le 29 décembre 2009, 11 parts de la SC Holdimmo auprès des minoritaires et a ainsi augmenté son pourcentage de contrôle et d'intérêt au sein du sous-groupe.

### INFORMATIONS SUR LES REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES AU 31 DÉCEMBRE 2009

Néant.

## 5. ACTIVITÉS EN COURS D'ABANDON

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

## 6. GESTION DU RISQUE FINANCIER

### VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS PAR CATÉGORIE

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

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

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

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

		31/12/2008				Juste valeur
		Valeur comptable				
(en milliers d'euros)	Notes	Actifs en juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur						
Titres disponibles à la vente courants et non courants						
Autres actifs financiers courants et non courants	8-4			640	640	640
Clients et créances rattachées	8-10			2 367	2 367	2 367
Autres créances *	8-12			4 672	4 672	4 672
Trésorerie et équivalents	8-13	186		1 378	1 564	1 564
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>186</b>	<b>0</b>	<b>9 056</b>	<b>9 242</b>	<b>9 242</b>

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

		31/12/2008			Juste valeur
		Valeur comptable			
(en milliers d'euros)	Notes	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur	9-3	6 145		6 145	6 145
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			150 343	150 343	150 343
Dépôts de garantie			1 459	1 459	1 459
Dettes fournisseurs et autres dettes **	9-7		2 792	2 792	2 792
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>6 145</b>	<b>154 594</b>	<b>160 739</b>	<b>160 739</b>

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

## IMPACT DES INSTRUMENTS FINANCIERS SUR LA SITUATION FINANCIÈRE ET LA PERFORMANCE

Le groupe AffiParis :

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

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

## NATURE ET ÉTENDUE DES RISQUES LIÉS AUX INSTRUMENTS FINANCIERS : RISQUE DE CONTREPARTIE

### ► Risque de crédit

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

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

d'activité dans lesquels ils opèrent et de la qualité des immeubles. Les actifs financiers en souffrance ont toujours une antériorité inférieure à 180 jours ; passé ce délai, la créance exigible est dépréciée à 100 % sous déduction des éventuelles garanties.

### ► Risque de liquidité

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

Elle suit son risque notamment à travers deux outils :

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





## ► Pertes de valeur des créances commerciales

		31/12/2008					
(en milliers d'euros)							
<b>Antériorité des créances commerciales</b>	Notes	Poste du bilan	Non échues	Échues depuis 30 jours au plus	Échues depuis plus 30 jours et moins de 180 jours	Échues depuis plus de 180 jours et moins d'un an	Échues depuis plus d'un an
<b>BRUT</b>							
Créances Immeubles de placement		2 613	1 860	18	128	193	414
Créances prestations de services		-	-	-	-	-	-
Créances location financement		-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES CRÉANCES COMMERCIALES BRUTES</b>		<b>2 613</b>	<b>1 860</b>	<b>18</b>	<b>128</b>	<b>193</b>	<b>414</b>
<b>PERTES</b>							
Créances Immeubles de placement		-	-	-	-	-	-
Créances prestations de services		-	-	-	-	-	-
Créances location financement		-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES PERTES SUR LES CRÉANCES COMMERCIALES</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

		31/12/2008					
(en milliers d'euros)							
<b>Pertes de valeur sur les créances commerciales</b>	Notes	Solde au 1 <sup>er</sup> janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
Liées aux créances Immeubles de placement		239	56	(48)	-	-	247
Liées aux créances prestations de services		-	-	-	-	-	-
Liées aux créances location financement		-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES PERTES LIÉES AUX CRÉANCES COMMERCIALES</b>		<b>239</b>	<b>56</b>	<b>(48)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>247</b>

## ► Pertes de valeur des titres de placements détenus

		31/12/2008					
(en milliers d'euros)							
<b>Pertes de valeur sur les titres de placement détenus</b>	Notes	Solde au 1 <sup>er</sup> janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES PERTES DE VALEUR SUR LES TITRES DE PLACEMENT DÉTENUS</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## ► Rapprochement entre les montants au Bilan et les notes 9.2 et 9.8

### ■ Note [9.2] : Emprunts long terme

(en milliers d'euros)	Bilan	Note [9.2]	Variation
Emprunts long terme	131 488	132 686	(1 198)
Annulation des frais de d'emprunts au TIE		(2 532)	2 532
Étalement de ces frais au TIE		1 334	(1 334)
<b>AU 31/12/2009</b>	<b>131 488</b>	<b>131 488</b>	<b>-</b>

(en milliers d'euros)	Bilan	Note [9.2]	Variation
Emprunts long terme	136 527	138 454	(1 927)
Annulation des frais de d'emprunts au TIE		(2 708)	2 708
Étalement de ces frais au TIE		781	(781)
<b>AU 31/12/2008</b>	<b>136 527</b>	<b>136 527</b>	<b>-</b>

### ■ Note [9.8] : Emprunts financiers

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

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

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

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

## ► Risque de taux

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

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

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

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

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

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

L'impact à la hausse est identique en valeur absolue.

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

L'impact à la hausse est identique en valeur absolue.

- Actifs et Passifs financiers

(en milliers d'euros)	Valeur comptable	
	31/12/2009	31/12/2008
Actifs financiers [8.4]	769	640
Passifs financiers [9.3]		
<b>INSTRUMENTS À TAUX FIXE</b>	<b>769</b>	<b>640</b>
Passifs financiers [9.3]	7 554	6 145
<b>INSTRUMENTS À TAUX VARIABLE</b>	<b>7 554</b>	<b>6 145</b>

### ■ Ventilation par échéance des Passifs financiers

(en milliers d'euros)	Postes du Bilan	De 0 à 3 mois	De 3 mois à 1an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Cap	836	-	-	836	-
Tunnels	6 718	-	-	2 929	3 789
<b>AU 31/12/2009</b>	<b>7 554</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 765</b>	<b>3 789</b>

(en milliers d'euros)	Postes du Bilan	De 0 à 3 mois	De 3 mois à 1an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Cap	952	-	-	952	-
Tunnels	5 193	-	-	2 029	3 164
<b>AU 31/12/2008</b>	<b>6 145</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 981</b>	<b>3 164</b>

### ► Risque de change

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

### ► Risque de contrepartie

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

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

### ► Ratio de structure financière

Le LTV, droits inclus, est calculé par rapport à la dette bancaire ; il atteint 63,4 % au 31 décembre 2009 contre 62,9 % au 31 décembre 2008. Ce ratio reste inférieur aux niveaux à respecter dans le cadre des covenants financiers liés à la dette bancaire.

### ► Covenants financiers

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

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

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

## 7. INFORMATION SECTORIELLE

La seule activité exercée par AffiParis porte sur les immeubles de placement. De ce fait, seule une décomposition par secteurs géographique est présentée.

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

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

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

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

## AUTRES INFORMATIONS

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

\* Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres.

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

\* Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres

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

(en milliers d'euros)	31/12/2009	Paris	Région Parisienne	Autres Régions	Non Affecté	Total
Locataires représentant plus de 10 %	5 106	5 106	-	-	-	5 106
	3 942	3 942	-	-	-	3 942
Locataires représentant moins de 10 % :	7 076	3 778	934	2 364	0	7 076
<b>PRODUITS SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>16 124</b>	<b>12 826</b>	<b>934</b>	<b>2 364</b>	<b>0</b>	<b>16 124</b>

(en milliers d'euros)	31/12/2008	Paris	Région Parisienne	Autres Régions	Non Affecté	Total
Locataires représentant plus de 10 %	4 451	4 451	-	-	-	4 451
	2 094	2 094	-	-	-	2 094
Locataires représentant moins de 10 %	6 900	2 865	889	3 145	-	6 900
<b>PRODUITS SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>13 445</b>	<b>9 410</b>	<b>889</b>	<b>3 145</b>	<b>0</b>	<b>13 445</b>



## 8. NOTES SUR LE BILAN ACTIF

### NOTE 8.1 – ACTIFS CORPORELS

#### ▀ Variation des immobilisations corporelles

##### ■ Valeurs brutes

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

##### ■ Amortissements et provisions

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

### NOTE 8.2 – IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

\* Hors coûts directs initiaux pour 76 K€

## NOTE 8.3 – IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

### ► Écarts d'acquisition

Néant.

### ► Variation des immobilisations incorporelles

Néant.

## NOTE 8.4 – ACTIFS FINANCIERS

(en milliers d'euros)

	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Opérations de location financement et créances rattachées	-	-
Dépôts et cautionnement versés <sup>(1)</sup>	769	640
Prêts	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>769</b>	<b>640</b>

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

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

## NOTE 8.5 – ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

Néant.

## NOTE 8.6 – TITRES ET INVESTISSEMENTS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

Néant.

**NOTE 8.7 – ACTIFS NON COURANTS DESTINÉS À LA VENTE**

(en milliers d'euros)

<b>DÉBUT D'EXERCICE</b>	<b>29 693</b>
Transferts à la rubrique immeubles de placement	-
Transferts de la rubrique immeubles de placement	-
Augmentations	152
Acquisitions de l'exercice	152
Diminutions	(5 813)
Mise au rebut	-
Cessions	(5 813)
Variation de périmètre	-
Variation de la juste valeur	(3 429)
<b>AU 31/12/2009</b>	<b>20 603</b>

**NOTE 8.8 – PRÊTS ET CRÉANCES DE LOCATION FINANCEMENT**

Néant.

**NOTE 8.9 – STOCKS**

Néant.

**NOTE 8.10 – CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS**

(en milliers d'euros)

	<b>Au 31/12/2009</b>	<b>Au 31/12/2008</b>
Créances ordinaires	2 426	2 100
Créances douteuses	753	513
Provisions sur créances douteuses	(486)	(247)
<b>FIN D'EXERCICE</b>	<b>2 692</b>	<b>2 367</b>

**NOTE 8.11 – ACTIFS D'IMPÔTS COURANT**

(en milliers d'euros)

	<b>Au 31/12/2009</b>	<b>Au 31/12/2008</b>
Actifs d'impôts courants	-	29

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

**NOTE 8.12 – AUTRES CRÉANCES**

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

**NOTE 8.13 – TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE**

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

## 9. NOTES SUR LE BILAN PASSIF

### NOTE 9.1 – CAPITAL ET ASSIMILÉS

	À l'ouverture	Distribution de dividendes en actions	Augmentation en numéraire	Incorporation de réserves	À la clôture
Nombre d'actions	2 898 000	-	-	-	2 898 000
Capital en euros	15 011 640	-	-	198 360	15 210 000

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

### NOTE 9.2 – EMPRUNTS À LONG TERME (ÉCHÉANCES À PLUS D'UN AN)

(en milliers d'euros)	Postes du bilan	De 1 ans à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	132 686	1 608	6 404	124 674
Dépôts reçus des locataires d'immeubles de placement (à long terme)	-	-	-	-
Emprunts sur contrats de location financement	-	-	-	-
<b>TOTAL AU 31/12/2009</b>	<b>132 686</b>	<b>1 608</b>	<b>6 404</b>	<b>124 674</b>
Dont taux fixe	4 024	306	1 082	2 635
Dont taux variable	128 662	1 302	5 322	122 039
(en milliers d'euros)	Postes du bilan	De 1 ans à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	138 454	1 453	5 603	131 398
Dépôts reçus des locataires d'immeubles de placement (à long terme)	-	-	-	-
Emprunts sur contrats de location financement	-	-	-	-
<b>TOTAL AU 31/12/2008</b>	<b>138 454</b>	<b>1 453</b>	<b>5 603</b>	<b>131 398</b>
Dont taux fixe	4 306	283	998	3 025
Dont taux variable	134 148	1 170	4 604	128 373

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

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

### NOTE 9.3 – PASSIFS FINANCIERS (INSTRUMENTS FINANCIERS)

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
À long terme	7 554	6 145
<b>TOTAL</b>	<b>7 554</b>	<b>6 145</b>

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

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

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

#### NOTE 9.4 – PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

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

**NOTE 9.5 – PASSIFS D'IMPÔTS NON COURANTS**

(en milliers d'euros)	Postes du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
État - Exit Tax	362	349	13	0
<b>TOTAL AU 31/12/2009</b>	<b>362</b>	<b>349</b>	<b>13</b>	<b>0</b>

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

**NOTE 9.6 – PASSIFS LIÉS À DES PASSIFS DESTINÉS À LA VENTE**

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Emprunts auprès des Établissements de crédit	5 480	11 659
Dépôts de garanties reçus des locataires *	475	571
<b>TOTAL</b>	<b>5 955</b>	<b>12 230</b>

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

**NOTE 9.7 – DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES**

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

**NOTE 9.8 – EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES COURANTS**

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

**NOTE 9.9 – PASSIFS D'IMPÔTS COURANTS**

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
État - Exit tax	2 222	2 144
<b>TOTAL</b>	<b>2 222</b>	<b>2 144</b>

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

**NOTE 9.10 – DETTES FISCALES ET SOCIALES**

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
État - Dettes sociales et fiscales	-	-
État - TVA	810	542
<b>TOTAL</b>	<b>810</b>	<b>542</b>

**NOTE 9.11 – PROVISIONS**

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



## 10. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

### NOTE 10.1 – LOYERS NETS SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

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

### NOTE 10.2 – RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS

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

### NOTE 10.3 – FRAIS DE FONCTIONNEMENT

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

**NOTE 10.4 – RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS**

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

**NOTE 10.5 – SOLDE DES AJUSTEMENTS DE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT**

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

**NOTE 10.6 – RÉSULTAT FINANCIER**

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

**NOTE 10.7 – IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES**► **Rapprochement entre la charge d'impôt consolidé et l'impôt exigible dans les comptes sociaux**

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

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

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

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

**NOTE 10.8 – RÉSULTATS PAR ACTION**

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

## 11. ENGAGEMENTS ET ÉVENTUALITÉS

### 11.1 - ENGAGEMENTS SUR CONTRATS DE LOCATION FINANCEMENT POUR LESQUELS LE GROUPE EST CRÉDIT PRENEUR

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

#### ► Réconciliation entre le total des paiements minimaux et leur valeur actuelle

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

### 11.2 - ENGAGEMENTS SUR CONTRATS DE LOCATION FINANCEMENT POUR LESQUELS LE GROUPE EST CRÉDIT BAILLEUR

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

#### ► Réconciliation entre le total des paiements minimaux et leur valeur actuelle

(en milliers d'euros)	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	-	-
De 1 an à 5 ans	-	-
Plus de 5 ans	-	-
Paiements minimaux totaux au titre de la location	-	-
Montants représentant des charges de financement	-	-
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	-	-

### 11.3 - ENGAGEMENTS SUR BAUX DE LOCATION SIMPLE POUR LESQUELS LE GROUPE EST BAILLEUR

#### ► Réconciliation entre le total des paiements minimaux et leur valeur actuelle

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

## 11.4 - ENGAGEMENTS DONNÉS ET REÇUS

### Tableau des engagements

	31/12/2009	31/12/2008
Engagements donnés : hypothèques et autres garanties conférés dans le cadre des emprunts suivants :		
Emprunt HSH NORDBANK de 9 000 000 € (dossier Paris rue Chapon et Dijon-Chevigny)	7 313	7 753
Emprunt PALATINE de 952 000 € (acquisition des parts SCI PM MURS)	719	777
Emprunt BRED de 396 000 € (dossier Jean Jaurès)	286	317
Emprunt HSH NORDBANK de 58 000 000 € (opération Baudry Ponthieu)	57 100	57 100
Emprunt PALATINE -BRED de 10 000 000 € (portefeuille Holdimmo)	-	5 307
Emprunt HSH NORDBANK de 5 000 000 € (travaux Baudry et refinancement Holdimmo)	312	4 625
Emprunt BNP Paribas de 6 200 000 € (Acquisition de l'immeuble Rue Réaumur)	5 950	6 120
Emprunt HSH NORDBANK de 13 275 000 € (Prêt complémentaire sur l'opération Baudry Ponthieu)	13 175	13 275
Emprunt Crédit Agricole de 15 206 000 € (Acquisition de l'immeuble Rue Auber)	14 869	15 097
Emprunt Société Générale de 33 600 000 € (Acquisition de l'immeuble Rue Traversière)	32 987	33 407
Emprunt SaarLB de 5 300 000 € (Acquisition de l'immeuble Rue Enghien)	5 154	5 254

## 12. INSTRUMENTS FINANCIERS

### 12.1 - POLITIQUE DE GESTION DES RISQUES ET ACTIVITÉS DE COUVERTURE

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

AffiParis couvre son risque de taux avec les instruments suivants :

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

#### Risque de crédit

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

## 13. EFFECTIF

### Effectif moyen pondéré au 31 décembre 2009

Néant.

## 14. AVANTAGES DU PERSONNEL

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

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

### Droit Individuel à la Formation

Néant.

### Plan d'intéressement des salariés au capital

Néant.

## 15. INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES

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

### Comptes courants :

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Affine	(27 976)	(21 961)
<b>TOTAL</b>	<b>(27 976)</b>	<b>(21 961)</b>

### Charges financières :

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Affine	453	694
<b>TOTAL</b>	<b>453</b>	<b>694</b>

### Charges d'exploitation :

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Affine : Prestations de services	253	224
<b>TOTAL</b>	<b>253</b>	<b>224</b>

## 16. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE D'ARRÊTÉ

Néant.

## 17. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

# Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

## Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

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

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

### 1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

### 2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de manque de liquidité du marché immobilier et d'incertitudes concernant les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants

selon les modalités décrites dans le paragraphe II de l'annexe aux états financiers. Comme indiqué dans ce paragraphe, la société peut être amenée à déprécier son patrimoine immobilier, dès lors que la valeur nette comptable est supérieure à la valeur d'expertise. Nous avons vérifié la correcte mise en œuvre de ce traitement comptable.

- Les titres de participation figurant à l'actif du bilan de votre société sont évalués selon les modalités présentées dans le paragraphe II de l'annexe aux états financiers. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre société et, le cas échéant, vérifié le calcul des dépréciations.

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

### 3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Paris, le 12 mars 2010

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS  
Mohcine BENKIRANE  
Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE  
Jean-Philippe BERTIN  
Associé

# Bilan annuel

## Actif

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



## Passif

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

# Compte de résultat annuel

	Notes	31/12/2009			31/12/2008
		France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation					
Ventes de marchandises					
Production vendue (biens)					
Production vendue (services)		13 239		13 239	9 820
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	15	<b>13 239</b>	<b>-</b>	<b>13 239</b>	<b>9 820</b>
Production stockée					
Production immobilisée					
Produits nets partiels sur opérations à long terme					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur provisions et transferts de charges	15			110	1 167
Autres produits	15				97
				<b>13 349</b>	<b>11 083</b>
Charges d'exploitation					
Achats de marchandises					
Variation de stocks					
Achats de matières premières et autres approvisionnements				12	
Variation de stocks					
Autres achats et charges externes	16			3 155	3 032
Impôts, taxes et versements assimilés	16			633	619
Salaires et traitements	16				
Charges sociales	16				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions					
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	16			3 955	3 028
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				6 848	942
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	16			39	185
- Pour risques et charges : dotations aux provisions					
Autres charges	16			49	38
				<b>14 691</b>	<b>7 845</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	17			<b>(1 341)</b>	<b>3 238</b>
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice attribué ou perte transférée	18			1 857	5 040
Perte supportée ou bénéfice transféré	18				9
Produits financiers					
De participations				259	1 457
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé					
Autres intérêts et produits assimilés				82	552
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges				43	
Différences positives de change					
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				5	53
	19			<b>389</b>	<b>2 062</b>
Charges financières					
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				5 330	4 151
Intérêts et charges assimilées				6 888	8 309
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	19			<b>12 218</b>	<b>12 460</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	19			<b>(11 829)</b>	<b>(10 398)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>				<b>(11 313)</b>	<b>(2 129)</b>
Produits exceptionnels					
Sur opérations de gestion					2
Sur opérations en capital				1	213
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges					
				<b>1</b>	<b>215</b>
Charges exceptionnelles					
Sur opérations de gestion				4	23
Sur opérations en capital				66	81
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions					
				<b>70</b>	<b>104</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	20			<b>(69)</b>	<b>111</b>
Participation des salariés aux résultats					
Impôts sur les bénéfices	21			99	
Total des produits				15 596	18 400
Total des charges				27 077	20 418
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	21			<b>(11 481)</b>	<b>(2 017)</b>

I. Événements marquants de l'exercice.....	65
II. Principes comptables et méthodes d'évaluation....	66
III. Informations complémentaires.....	68
IV. Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat.....	69

## I. ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE

### PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS AFFECTANT LE PATRIMOINE

#### ► Location simple

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ■ Écarts de réévaluation par nature d'immobilisations (K€) :

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

### PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS AFFECTANT LES CAPITAUX PROPRES ET LES DETTES

#### ► Refinancements

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

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

AffiParis ne bénéficie d'aucune ligne de découvert autorisé.

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

#### ► Fonds propres

##### ■ Écart de réévaluation

La société a opté pour le régime des Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées (SIC) avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2007 ; l'augmentation des fonds propres résultant de la prise en compte de l'écart de réévaluation net d'exit tax a été de 44 914 K€ au 31 décembre 2007. Le procès verbal de l'Assemblée générale mixte (AGM) du 27 avril 2009 prévoit :

- Dans sa neuvième résolution, la possibilité au Conseil d'Administration d'annuler les actions acquises dans le cadre du rachat de ses propres actions par la société,
- Dans sa dixième résolution, d'augmenter le capital social de 6 000 K€ par incorporation d'une partie du compte « Écarts de réévaluation ». Le capital social est ainsi porté à 21 012 K€.

L'augmentation de capital est réalisée par élévation du nominal de chacune des 2 898 000 actions composant le capital social qui passe ainsi de 5,180 euros à 7,250 euros.

- Dans sa onzième résolution, de réduire le capital social de 5 802 K€ par imputation sur le report à nouveau déficitaire afin de ramener le capital à 15 210 K€.

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

#### ■ Étalement des frais d'emprunts

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

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

#### ■ Détention du capital

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

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

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

### PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS AFFECTANT LE HORS-BILAN

#### ► Instruments dérivés

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

### ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Il n'existe pas d'événements significatifs postérieurs à la fin de l'exercice qui n'auraient pas été pris en considération pour l'établissement des comptes annuels.

## II. PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les comptes de l'exercice sont identiques à celles utilisées dans les comptes de l'exercice précédent. Les comptes sont établis conformément au PCG et aux principes généralement admis (PCG art. 531-1 §1).

### PRÉSENTATION DES COMPTES

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

### TITRES DE PARTICIPATION

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

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

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

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

Relèvent de la catégorie des titres de participation et parts dans les entreprises liées les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de l'entreprise, notamment parce qu'elle lui permet d'exercer une influence sur la société émettrice des titres ou d'en assurer le contrôle. Au sein de cette catégorie, les parts dans les entreprises liées regroupent les filiales susceptibles d'être incluses par intégration globale dans le même ensemble consolidé que AffiParis.

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

### VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

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

### ACTIONS PROPRES

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

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

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

### AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Mobilier de bureau	5 ans
Matériel informatique	3 ans

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

### IMMEUBLES EN LOCATION SIMPLE

#### ► Valeur brute

La valeur brute des immeubles comprend le coût du terrain et des constructions ainsi que les frais d'acquisition. Conformément à l'Avis n° 2003-C du 11 juin 2003 du Comité d'urgence du CNC, AffiParis a utilisé la possibilité qui lui était donnée de corriger à la baisse la réévaluation initiale des actifs éligibles pendant deux exercices.

Cette possibilité est devenue caduque au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Cinq des six immeubles en location simple, soit 96,63 % de la valeur brute du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe au 31 décembre 2009 par les cabinets BNP Paribas Real Estate, Jones Lang Lasalle et Cushman & Wakefield.

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

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

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

### ► Dépréciations

#### ■ Immeubles en location simple

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

#### ■ Créances douteuses

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

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

(en milliers d'euros)	Total
<b>DÉPRÉCIATIONS AU 31/12/2008</b>	<b>(256)</b>
Dotations	(1 378)
Reprises	44
<b>DÉPRÉCIATIONS AU 31/12/2009</b>	<b>(1 590)</b>

### MÉTHODE DE L'ÉTALEMENT DES COÛTS D'EMPRUNTS

En 2008, la société a adopté la méthode préférentielle de l'étalement des coûts d'emprunts.

Les coûts d'emprunts (commissions de montage, honoraires, frais accessoires) sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt sous-jacent selon les modalités d'amortissement de l'emprunt.

### INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME

Toutes les opérations réalisées par la société sur les instruments financiers à terme sont des opérations de gré à gré qui figurent dans les engagements hors bilan. Elles sont réalisées en couverture d'opérations de refinancement ; la société n'effectue pas de transactions à caractère spéculatif. Conclues dans le cadre d'une gestion globale du refinancement de la société et de son risque de taux, ces contrats entrent dans la catégorie de la macro-couverture.

### ► Amortissement

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

*Application du règlement n° 2002-10 du 12 décembre 2002 du Comité de la Réglementation Comptable relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs, modifié par le règlement n° 2003-07 du 12 décembre 2003*

### CAPS ET COLLARS

Les primes payées sont enregistrées en charges lors de leur versement. Le différentiel de taux potentiel à percevoir est évalué chaque trimestre et comptabilisé parallèlement à l'excédent de charges sur l'élément couvert.

Au 31 décembre 2009, la juste valeur des caps et des collars détenus par la société s'élève à - 7 116 K€ contre - 5 550 K€ au 31 décembre 2008.

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

### IMPÔTS

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

- Les bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles doivent être distribués à hauteur de 85 % avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- Les plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant un objet identique aux SIIC, ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, doivent être distribuées à hauteur de 50 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- Les dividendes reçus des filiales ayant opté doivent être intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

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

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

### RÉMUNÉRATION DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION

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

### III. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

#### CHIFFRE D'AFFAIRES SECTORIEL

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

(en milliers d'euros)	31/12/2009	
	Total	Location
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>13 239</b>	<b>13 239</b>

#### OBLIGATIONS DE DISTRIBUTION DU SECTEUR SIIC

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

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

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

#### SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE

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

## IV. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT

### NOTES SUR LE BILAN DE LA SOCIÉTÉ

#### ■ Note 1 – Immobilisations

##### ■ Variation des immobilisations

(en milliers d'euros)	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
<b>VALEURS BRUTES AU 31/12/2008</b>	-	<b>198 335</b>	<b>15 756</b>	<b>214 091</b>
Dont valeurs brutes historiques	-	153 035	13 597	166 631
Dont valeurs brutes réévaluées	-	45 301	2 159	47 460
Augmentations	-	427	110	537
Réévaluation	-	-	-	-
Acquisitions de l'exercice	-	427	110	537
Virements de poste à poste	-	-	-	-
Diminutions	-	-	(70)	(70)
Réévaluation	-	-	-	-
Cessions	-	-	-	-
Virements de poste à poste	-	-	-	-
Autres	-	-	(70)	(70)
Transferts	-	-	-	-
<b>VALEURS BRUTES AU 31/12/2009</b>	-	<b>198 763</b>	<b>15 796</b>	<b>214 559</b>
Dont valeurs brutes historiques	-	153 462	13 637	167 099
Dont valeurs brutes réévaluées	-	45 301	2 159	47 460

#### ■ Note 2 – Amortissements et Dépréciations

##### ■ Variation des amortissements et des dépréciations

(en milliers d'euros)	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
<b>AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU 31/12/2008</b>	-	<b>5 138</b>	<b>4 490</b>	<b>9 629</b>
Augmentations, dotations sur coûts historiques	-	10 463	3 990	14 453
Augmentations, dotations sur réévaluations	-	-	-	-
Cessions et reprises	-	-	-	-
Virements de poste à poste	-	-	-	-
<b>AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU 31/12/2009</b>	-	<b>15 601</b>	<b>8 480</b>	<b>24 081</b>

#### ■ Note 3 - Dépréciation d'actif

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

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

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

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

Néant.

#### ► Note 6 - État des échéances des créances

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

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

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



## ► Note 7 - Produit à recevoir

(en milliers d'euros)

Immobilisations financières	-
Créances rattachées à des participations	-
Autres immobilisations financières	-
Créances	3 556
Créances clients et comptes rattachés	1 605
Personnel	-
Organismes sociaux	-
État	-
Résultats des filiales	1 857
Autres créances	94
Valeurs mobilières de placement	-
Disponibilités	-
<b>TOTAL</b>	<b>3 556</b>

## ► Note 8 - Détail des valeurs mobilières de placement

(en milliers d'euros)

	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Actions et autres titres à revenu variable	828	382
SICAV*	674	184
Actions propres**	154	198
<b>TOTAL</b>	<b>828</b>	<b>382</b>

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

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

## ► Note 9 - Charges à répartir sur plusieurs exercices

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

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

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

### ► Note 10 - Charges constatées d'avance

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Charges d'exploitation	11	12
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>12</b>

### ► Note 11 - Capitaux propres

#### ■ Tableau de variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Écart de réévaluation	Réserves	Résultat de l'exercice	Total
<b>AU 31/12/2009</b>	<b>15 012</b>	<b>174</b>	<b>39 905</b>	<b>(3 589)</b>	<b>(2 017)</b>	<b>49 485</b>
Augmentation de capital	6 000		(6 000)			
Augmentation de capital par incorporation de prime d'émission						
Part dans le résultat					(11 481)	(11 481)
Imputation honoraires s/Frais d'émission						
Réévaluation Immobilisations						
Cession Immeuble						-
Changement de modalités sur étalement des frais d'emprunts						
Apurement des pertes antérieures	(5 802)			5 802		
Distribution de l'exercice						-
Affectation en réserves				(2 017)	2 017	-
<b>AU 31/12/2009</b>	<b>15 210</b>	<b>174</b>	<b>33 905</b>	<b>196</b>	<b>(11 481)</b>	<b>38 004</b>

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

#### Détention du capital :

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

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

#### ■ Ventilation des réserves

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Réserve légale	77	77
Réserve libre	118	118
Réserves statutaires		
Report à nouveau		(3 785)
<b>TOTAL</b>	<b>196</b>	<b>(3 589)</b>

## ■ Tableau de variation des écarts de réévaluation

(en milliers d'euros)	Écart de réévaluation au 31/12/2008	Imputation sur l'écart de réévaluation	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Écart de réévaluation au 31/12/2009
				Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
Baudry-Ponthieu	36 293	(6 000)	-	-	-	30 293
Nice	1 469	-	-	-	-	1 469
Titres	2 143	-	-	-	-	2 143
<b>TOTAL</b>	<b>39 905</b>	<b>(6 000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33 905</b>

## ■ Provisions inscrites au bilan

Provisions réglementées : Néant

Provisions pour risques et charges : Néant

## ► Note 12 - États des échéances des dettes

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

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

Tous les covenants sont respectés.

## ► Note 13 - Charges à payer

(en milliers d'euros)

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

### ► Note 14 - Produits constatés d'avance

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Produits d'exploitation	788	-
Produits financiers	-	-
Produits exceptionnels	-	-

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

## NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT DE LA SOCIÉTÉ

### ► Note 15 - Produits d'exploitation

#### ■ Produits des opérations de crédit-bail

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Loyers	-	42
Charges refacturées	-	113
	-	<b>155</b>
Reprises pour créances douteuses	-	7
Autres produits	-	80
<b>TOTAL</b>	-	<b>241</b>

#### ■ Produits des opérations de location simple

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

#### ■ Transferts de charges et autres produits

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

## ■ Note 16 - Charges d'exploitation

### ■ Charges générales d'exploitation

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

### ■ Dotations aux amortissements et dépréciations

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

### ■ Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice

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

### ■ Autres charges

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

### ► Note 17 - Résultat d'exploitation

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

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

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

### ► Note 19 - Résultat financier

#### ■ Produits financiers

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

#### ■ Charges financières

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

## ► Note 20 - Résultat exceptionnel

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

## ► Note 21 - Impôts sur les bénéfices

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

## ► Note 22 – Honoraires des commissaires aux comptes

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

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

► Note 23 – Éléments relevant de plusieurs postes du bilan et du compte de résultat

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

■ Hors bilan

Tableau des engagements (en milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008
Engagements donnés : hypothèques et autres garanties conférées dans le cadre des emprunts suivants :		
Emprunt HSH NORDBANK de 3 500 K€ (dossier Dijon-Chevigny)	3 006	3 187
Emprunt PALATINE de 952 K€ (acquisition des parts SCI PM MURS)	719	777
Emprunt BRED de 396 K€ (dossier Jean Jaurès)	286	317
Emprunt HSH NORDBANK de 58 000 K€ (opération Baudry Ponthieu)	57 100	57 100
Emprunt PALATINE -BRED de 10 000 K€ (portefeuille Holdimmo)	0	5 307
Emprunt HSH NORDBANK de 5 000 K€ (travaux Baudry et refinancement Holdimmo)	312	4 625
Emprunt BNP Paribas de 6 200 K€ (Acquisition de l'immeuble Rue Réaumur)	5 950	6 120
Emprunt HSH NORDBANK de 13 275 K€ (Prêt complémentaire sur l'opération Baudry Ponthieu)	13 175	13 275
Emprunt Crédit Agricole de 15 206 K€ (Acquisition de l'immeuble Rue Auber)	14 869	15 097
Emprunt Société Générale de 33 600 K€ (Acquisition de l'immeuble Rue Traversière)	32 987	33 407
Emprunt SaarLB de 5 300 K€ (Acquisition de l'immeuble Rue Enguien)	5 154	5 254
Engagements reçus	-	-



# Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

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

# Échéances des dettes fournisseurs

Conformément à l'article L441-6-1 du Code de commerce, le solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31 décembre 2009, classé par échéances, est présenté dans le tableau ci-après :

(en euros)

<b>De 1 à 60 jours</b>	<b>De 61 à 180 jours</b>	<b>De 181 à 360 jours</b>	<b>Plus de 361 jours</b>	<b>Total</b>
38 253	18 524	-2 669	73 673	127 781

# Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

## Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux Actionnaires,

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

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

### I. ABSENCE D'AVIS DE CONVENTION ET D'ENGAGEMENT

Nous vous informons qu'il ne nous été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement conclus au cours de l'exercice et soumis aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

### II. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVÉS AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

#### ■ II.1. Acquisition auprès d'Affine de l'immeuble situé à Paris 12<sup>e</sup>, 2 rue Traversière (Tour Bercy)

Conventions autorisées par les conseils d'administration du 18 février 2008, 26 mai 2008 et du 3 mars 2009.

L'acquisition a été réalisée :

- le 30 mai 2008 pour un montant de 43 590 000 € hors droits,

- le 6 octobre 2008 pour un montant de 310 000 € hors droits.

Les prix de vente des deux opérations ont été déterminés sur la base de deux expertises externes.

Conformément à la décision prise par le conseil d'administration du 3 mars 2009, les frais de mutation ont été partagés par moitié entre acheteur et vendeur pour les deux opérations.

Les administrateurs concernés sont : M. Alain CHAUSSARD, M. Ariel LAHMI et Mme Maryse AULAGNON.

#### ■ II.2. Promesse unilatérale de vente consentie le 17 décembre 2008 à Affine portant sur un immeuble situé à Nice, 17 rue de Guiglianda de Sainte Agathe

Convention autorisée par les conseils d'administration du 29 août 2008 et du 3 mars 2009 (ce dernier conseil a décidé de fixer le prix de vente final en fonction des résultats des expertises immobilières actualisées à la date de vente, soit au plus tard le 31 décembre 2009).

La promesse de vente a été consentie pour un montant de 7 025 000 € hors droits (les frais de mutation étant partagés par moitié entre acheteur et vendeur).

Les conditions suspensives de la promesse n'ayant pas été réalisées le 15 décembre 2009, la promesse de vente est devenue caduque.

Les administrateurs concernés sont : M. Alain CHAUSSARD, M. Ariel LAHMI et Mme Maryse AULAGNON.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Paris, le 12 mars 2010

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS  
Mohcine BENKIRANE  
Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE  
Jean-Philippe BERTIN  
Associé

# Conventions libres

(relevant de l'article L.225-39 du Code de commerce)

## 1. CONVENTIONS AVEC LA SOCIÉTÉ AFFINE :

Lien capitalistique supérieur à 10%

Administrateurs concernés : M Alain Chaussard, M Ariel Lahmi et Mme Maryse Aulagnon :

- Adhésion en date du 8 mars 2007 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 8 mars 2007), modifiée par avenant du 24 mars 2009
- Convention de prestations de services du 28 décembre 2007 (à effet du 20 février 2007)
- Contrat de prestations de services concernant l'immeuble Baudry du 18 mai 2009 (à effet du 1er janvier 2009)
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008.

## 2. CONVENTIONS AVEC LES SOCIÉTÉS HOLDIMMO, GOUSSINVEST, GOUSSIMO 1, COSMO, SCI 28 -32 PLACE CHARLES DE GAULLE, SCI DU BEFFROI, SCI COSMO MARSEILLE, COSMO VALBONNE, COSMO NANCY, COSMO NANTES, COSMO TOULOUSE, COSMO MONTPELLIER, COSMO LILLE, COSMO ST ETIENNE, SCI NUMÉRO 1, SCI NUMÉRO 2, PM MURS, SCI 36 :

Administrateur concerné : M Alain Chaussard,

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe en date du 15 novembre 2007 (à effet du 1<sup>er</sup> octobre 2007), modifiée par avenant du 2 juin 2009 (à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2009)
- Conventions de prestations de services du 28 décembre 2007 (à effet du 20 février 2007), modifiées par avenants du 31 décembre 2008 (à effet du 1er janvier 2008)

# Texte des résolutions

Proposées à l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2010

## DÉCISIONS ORDINAIRES

### PREMIÈRE RÉOLUTION

#### (Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration, du Président et des rapports des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009, tels qu'ils lui ont été présentés et faisant apparaître une perte de 11 481 497,01 euros.

Elle donne aux administrateurs quitus de leur gestion pour ledit exercice.

### DEUXIÈME RÉOLUTION

#### (Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des rapports des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009, tels qu'ils lui ont été présentés et faisant apparaître une perte nette de 10 995 347,53 euros.

### TROISIÈME RÉOLUTION

#### (Affectation du résultat)

Sur la proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice :

Perte de l'exercice	- 11 481 497,01 €
Report à nouveau de l'exercice précédent	<u>- 305,63 €</u>
soit un solde de qui sera affecté au report à nouveau	- 11 481 802,64 €

Conformément à l'article 243 bis du CGI, l'Assemblée générale prend acte qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois précédents exercices.

### QUATRIÈME RÉOLUTION

#### (Conventions réglementées)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les opérations visées par l'article L.225-38 du Code de commerce, prend acte des conclusions de ce rapport et approuve les conventions correspondantes.

### CINQUIÈME RÉOLUTION

#### (Autorisation donnée au Conseil d'administration pour acheter les actions de la société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise le Conseil d'administration, pour une durée de 18 mois, à acheter les actions de la société, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de :

- l'animation du marché à travers un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers,
- l'attribution d'actions aux salariés dans le cadre des dispositions légales,
- l'achat pour conservation et remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
- l'annulation des actions, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale de la 8<sup>e</sup> résolution présentée ci-après.

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

- le nombre de titres pouvant être acquis ne pourra être supérieur à 10 % du capital de la société, soit 289 800 actions, étant précisé que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % du capital de la société, soit 144 900 actions; le prix d'achat ne devra pas excéder 15 euros par action ;
- le montant maximum des fonds destinés à la réalisation de ce programme de rachat d'actions sera de 4 000 000 euros ;
- le nombre maximum de titres pouvant être acquis, ainsi que le prix maximum d'achat devront être ajustés, en cas d'attribution d'actions gratuites ou de division des actions composant le capital de la société, en fonction du nombre d'actions existant avant et après ces opérations.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'administration appréciera, y compris en période d'offre publique dans la limite de la réglementation boursière.

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

Cette autorisation remplace celle consentie par l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2009 (5<sup>e</sup> résolution), sous réserve du lancement du programme de rachat d'actions par le Conseil d'administration.

#### **SIXIÈME RÉSOLUTION (Renouvellement des commissaires aux comptes)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat de Cailliau Dedout et Associés, commissaire aux comptes titulaire, et de M. Didier Cardon, commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six exercices venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2015.

#### **SEPTIÈME RÉSOLUTION (Fixation des jetons de présence)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'allouer aux administrateurs une somme globale de 35 350 euros à titre de jetons de présence pour l'exercice 2010.

## DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

#### **HUITIÈME RÉSOLUTION (Autorisation d'annuler les actions acquises dans le cadre de l'achat de ses propres actions par la société)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi et pour une durée de 18 mois :

- à annuler, en une ou plusieurs fois, les actions de la société acquises au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la 5<sup>e</sup> résolution votée ci-dessus, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois
- à réduire corrélativement le capital social.

#### **NEUVIÈME RÉSOLUTION (Délégation de compétence au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce :

- 1° - Délègue au Conseil d'administration la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital, ces valeurs mobilières pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente assemblée.

- 2° - Décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme, ne pourra être supérieur à 15 millions d'euros, en nominal, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.

- 3° - Décide que les actionnaires ont proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution.

- 4° - Décide que si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourra offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

- 5° - Délègue au Conseil d'administration, durant la même période de vingt-six mois, la compétence de décider une ou plusieurs augmentations de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfiques ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attributions d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ; décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi

réalisées, augmenté du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions et indépendamment du plafond fixé au 2°, ne pourra être supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices visés ci-dessus qui existent lors de l'augmentation de capital.

- 6° - Prend acte que la présente délégation prive d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2009.

#### **DIXIÈME RÉSOLUTION (Délégation de compétence au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et des rapports spéciaux des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2, L.225-135, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce :

- 1° - Délègue au Conseil d'administration la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital, ces valeurs mobilières pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente assemblée.

- 2° - Décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme, ne pourra être supérieur à 15 millions d'euros, en nominal, ce montant s'imputant sur le plafond fixé dans la résolution précédente.
- 3° - Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces titres qui seront émis conformément à la législation et de conférer au Conseil d'administration le pouvoir d'instituer le cas échéant au profit d'actionnaires un droit de priorité pour souscrire ces titres en application des dispositions de l'article L.225-135 du Code de commerce.

- 4° - Le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par la législation.

- 5° - Prend acte que la présente délégation prive d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2009.

#### **ONZIÈME RÉSOLUTION (Délégation de compétence au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et des rapports spéciaux des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2, L.225-135, L.225-136, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce :

- 1° - Délègue au Conseil d'administration la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital, ces valeurs mobilières pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée.

- 2° - Décide que l'émission des titres de capital sera réalisée sans droit préférentiel de souscription par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier.
- 3° - Décide que l'émission de titres de capital réalisée par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier sera limitée à 10 % du capital par an, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé à la résolution 9 ci-dessus.

- 4° - Le prix d'émission des titres sera déterminé selon les modalités suivantes : il sera égal à un montant retenu dans une fourchette comprise entre 80 % et 120 % de la moyenne des cours de clôture des vingt dernières séances de bourse précédant le jour de fixation du prix d'émission.

## **DOUZIÈME RÉOLUTION (Augmentation de capital réservée aux salariés)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, en application des dispositions des articles L.225-129-6 et L.225-138-1 du Code de commerce, et de l'article L.443-5 du Code du travail :

- 1° - délègue au Conseil d'administration la compétence d'augmenter en une ou plusieurs fois le capital social, dans un délai maximum de 26 mois à compter de la présente Assemblée, dans la limite de 3 % du capital social existant au jour de la tenue du Conseil d'administration, par émission d'actions ordinaires réservées, directement ou par l'intermédiaire d'un fonds commun de placement d'entreprise, aux salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce, adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la société,
- 2° - décide de supprimer en conséquence le droit préférentiel de souscription attribué aux actionnaires par l'article L.225-132 du Code de commerce et de réserver la souscription desdites actions aux salariés du groupe,

3° - le montant maximal du capital social qui pourra être émis en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond des augmentations de capital que le Conseil d'administration est habilité à réaliser en vertu des délégations visées aux résolutions 9, 10 et 11 ci-dessus,

4° - décide que le prix d'émission d'une action sera déterminé par le Conseil d'administration et ne pourra être inférieur à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision du Conseil d'administration fixant la date d'ouverture de la souscription, diminuée de la décote maximale prévue par la loi au jour de la décision du Conseil d'administration.

## **TREIZIÈME RÉOLUTION (Pouvoirs)**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée générale, pour faire tous les dépôts et publications prévus par la législation en vigueur.



# Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par les mandataires sociaux au cours de l'exercice 2009

(Article 225-102-1 alinéa 3 du Code de commerce)

## DIRIGEANTS

### Monsieur Alain Chaussard

Né le 22 juin 1948

- AFFIPARIS (SA), président directeur général, comptes 2011
- AFFINE (SA), directeur général délégué, représentant permanent de Mab-Finances, vice-président, administrateur,
- AFFINE DEVELOPPEMENT II (SAS), représentant Affine, président
- ARCA VILLE D'ETE (antérieurement CAPUCINES II) (SCI), représentant Affine, gérant, BUSINESS FACILITY INTERNATIONAL (SAS), représentant Affine, président,
- CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), représentant Mab-Finance, membre du Comité de direction,
- CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), Directeur général depuis le 16 juin 2009, membre du comité de direction,
- COUR DES CAPUCINES (SA), président directeur général,
- MAB-FINANCES (SAS), directeur général adjoint,
- PROMAFFINE (SAS), membre du comité de direction,
- ST ETIENNE MOLINA (SAS), représentant Affine, Président
- AFFINVESTOR GmbH, Allemagne, gérant
- BANIMMO (SA), Belgique, représentant Mab-Finances, administrateur
- CARDEV (SA), Belgique, représentant Affine, Président du Conseil d'administration
- SC HOLDIMMO, représentant AffiParis, gérant
- SCI COSMO VALBONNE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2009
- SCI COSMO NANCY, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2009
- SCI COSMO NANTES, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- SCI COSMO MONTPELLIER, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- SCI COSMO TOULOUSE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- SCI COSMO ST ETIENNE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2009
- SCI COSMO MARSEILLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- SCI COSMO LILLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- SCI DU BEFFROI, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- SCI DU 28 A 32 PLACE CHARLES DE GAULLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- GOUSSINVEST (SCI), représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant GOUSSIMO 1 (SCI), représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant

- SCI NUMERO 1, gérant
- SCI NUMERO 2, gérant
- SARL COSMO, gérant
- SCI 36, gérant
- PM MURS (SCI), gérant

### Monsieur Nicolas Cheminais

Né le 31 juillet 1957

- Mandats groupe Affine
  - AFFIPARIS (SA), administrateur, comptes 2012, directeur général délégué, comptes 2011
  - COUR DES CAPUCINES (SA), administrateur,
  - TARGET REAL ESTATE (SAS), Président
  - DORIANVEST (Sarl), Gérant jusqu'au 8 septembre 2009
  - BERCYMMO (Sarl), Gérant
  - LES JARDINS DES QUAIS (Snc), co-gérant jusqu'au 3 août 2009
  - BERCY PARKINGS (Sci), gérant
  - SCI BRETIGNY, gérant
  - CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), membre du comité de direction
  - AFFINVESTOR (GmbH), Allemagne, gérant
- Mandats hors groupe
  - EOS INVESTMENT MANAGERS (SARL), gérant
  - SCI PCVI WISSOUS, gérant
  - PCVM (SARL), gérant
- Autres fonctions (dont fonctions salariées) :
  - AFFINE (SA), directeur de l'immobilier

## ADMINISTRATEURS

### Madame Maryse Aulagnon

(nommée par l'AGM du 27 avril 2009)

Née le 19 avril 1949

- AFFIPARIS (SA), administrateur depuis le 29 avril 2009, vice-président, comptes 2011
- AFFINE (SA), président directeur général,
- BANIMMO (SA), Belgique, représentant Affine, président,
- AFFINE DEVELOPPEMENT I (SAS), représentant Affine, président,
- ATIT (SC), gérant,
- 2/4 HAUSSMANN (SAS), représentant Atit, liquidateur,
- BUSINESS FACILITY INTERNATIONAL (SAS), membre du comité de direction,
- CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), représentant Affine, président,
- CAPUCINES III (SCI), représentant Affine, gérant,

- CAPUCINES IV (SCI), représentant Affine, gérant,
- CAPUCINES V (SCI), représentant Affine, gérant,
- CAPUCINES VI (SCI), représentant Affine, gérant,
- CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), membre du comité de direction,
- COUR DES CAPUCINES (SA), représentant Mab-Finances, administrateur,
- LES 7 COLLINES (SAS), représentant Affine, Président, depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2009
- LUMIERE (SAS), représentant Affine, liquidateur,
- MAB-FINANCES (SAS), président,
- NEVERS COLBERT (antérieurement dénommée CAPUCINES I (SCI), représentant Affine, gérant,
- PROMAFFINE (SAS), membre du comité de direction, Présidente depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009
- SCI BOURGTHEROULDE L'ÉGLISE (SCI), représentant Promaffine, gérant, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009
- SCI LUCE PARC-LECLERC (SCI), représentant Promaffine, gérant, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009
- SCI NANTERRE TERRASSES 12 (SCI), représentant Promaffine, gérant, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009
- SCI PARIS 29 COPERNIC (SCI), représentant Promaffine, gérant, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009
- SIPEC (SAS), représentant Affine, président,
- TRANSAFFINE (SNC), gérant,
- AFFINVESTOR GmbH, Allemagne, gérant,
- HOLDAFFINE (BV), Pays-Bas, administrateur,
- WEGALAAN (SAS), représentant Affine, président jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

■ Mandats hors groupe Affine :

European Asset Value Fund (EAVF), SICAV, représentant permanent de Mab-Finances, administrateur

### Monsieur Cyril Aulagnon

Né le 6 août 1981

■ Mandats groupe Affine :

- AFFIPARIS (SA), représentant de Mab-Finances, administrateur, comptes 2012
- CONCERTO BALKANS Srl (Roumanie), gérant
- CHAVORNAY PARK SA (Suisse), représentant de Concerto Développement, administrateur

■ Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

- CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), Directeur Général Adjoint jusqu'en juillet 2009, AFFINE (SA), Directeur du développement et de la stratégie depuis juillet 2009

### Monsieur Charles de Jerphanion

Né le 17 février 1976

■ Mandats groupe Affine :

- AFFIPARIS (SA), administrateur, comptes 2012

■ Mandats hors groupe Affine :

- IGC Promotion (groupe Casino), Directeur Général

### Monsieur Ariel Lahmi

Né le 10 janvier 1965

■ Mandats groupe Affine :

- AFFIPARIS (SA), administrateur, comptes 2012
- CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), président
- AFFINE (SA), représentant permanent de Holdaffine (BV), administrateur, jusqu'au 30 janvier 2009, puis administrateur depuis le 4 mars 2009
- BANIMMO (SA), Belgique, administrateur,
- CONCERTO DEVELOPPEMENT IBERICA (SL), Espagne, gérant,
- CONCERTO BALKANS SRL, Roumanie, gérant (société en cours de liquidation),
- LOTHAIRE DEVELOPPEMENT (SCI), représentant Concerto Développement, gérant jusqu'au 29 octobre 2009
- CONCERTO LOGISTIC PARK MER (SCI), représentant Concerto Développement, gérant

■ Mandats hors groupe Affine :

- BEEKMAN REIM (LLC), USA, Président
- COURCELLES INVEST (SARL), gérant,
- DAN REAL ESTATE (SCI), gérant,
- JDJ ONE (LLC), USA, président,
- JDJ TWO (SA), Luxembourg, administrateur délégué,
- JDJ 26 (SA), Luxembourg, président,
- JDJ 8 (SA), Luxembourg, président,
- MGP SUN Sarl, Luxembourg, co-gérant,
- SUN LILLE SAS, président jusqu'au 25 juin 2009,
- FIRST SUN VALENCE SAS, président jusqu'au 25 juin 2009,
- SCI AULNES DEVELOPPEMENT, représentant Concerto Développement, co-gérant

■ Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

- CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), directeur

### **Monsieur Didier Moinet**

(nommé par l'AGM du 27 avril 2009)

Né le 18 avril 1948

- Mandats groupe Affine :  
AFFIPARIS (SA), administrateur, comptes 2011
- Mandats hors groupe :
  - QUARTZ (Sarl), gérant
  - CMIL Gestion et CMIL SA (Luxembourg) : Administrateur Délégué
  - Foncière Rocade (Luxembourg) : Administrateur Délégué
  - La Nouvelle République Du Centre Ouest : Membre du Conseil de Surveillance

### **Monsieur Jean-Louis Simon**

Né le 12 décembre 1956

- Mandats groupe Affine :
  - AFFIPARIS (SA), administrateur, comptes 2011
- Mandats hors groupe Affine :
  - ANGLES (SAS), président
  - SCI MARLIN, gérant
- Autres fonctions (dont fonctions salariées) :
  - ANGLES (SAS), directeur technique

# Informations relatives à la rémunération et aux avantages de toute nature versés durant l'exercice 2009 à chaque mandataire social par les sociétés du groupe

(Article L.225-102-1 du Code de commerce)

Le montant individuel des jetons de présence est déterminé en fonction du nombre de présence au Conseil d'administration (les montants indiqués ci-après pour chaque mandataire social correspondent aux jetons de présence versés en 2009 au titre de l'exercice 2008).

## ■ Monsieur Alain Chaussard :

a) Rémunération totale reçue de la part de la société, et des sociétés contrôlées et de la société mère :

- éléments fixes : 318 025 € (reçu d'Affine)
- éléments variables et exceptionnels : 40 000 € (reçu d'Affine)
- critères en application desquels ont été calculés les éléments variables et exceptionnels : contribution à la formation du résultat du groupe
- jetons de présence et rémunération au titre du Comité des engagements : 14 566,67 € (Affine) + 6 176,47 € (AffiParis)

Total : 378 768,14 €

b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :

- attribution d'actions gratuites de la société Affine : 6 600 actions attribuées par les Conseils d'administration du 19 décembre 2005 et du 18 décembre 2006, soit un total de 19 800 actions après division de l'action en juillet 2007, acquises à l'issue de la période d'acquisition
- cotisations Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants : 17 038 € (Affine)
- engagements de toute nature correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci : indemnité de cessation de fonction égale à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du groupe ; cette indemnité est subordonnée à une condition de performance liée aux résultats d'Affine.
- voiture de fonction : 4 557 € (Affine)

## ■ Monsieur Nicolas Cheminai

a) Rémunération totale reçue de la part de la société et des sociétés contrôlées :

- Jetons de présence au Conseil AffiParis : 6 176,47 euros
- Rémunération totale reçue de la société mère (Affine) : Monsieur Cheminai reçoit une rémunération au titre de son contrat de travail de Directeur de l'immobilier de la société Affine, soit un montant de 166 500 euros (brut) pour 2009

b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère : néant

## ■ Madame Maryse Aulagnon

a) Rémunération totale reçue de la part de la société, de la société mère et des sociétés contrôlées :

- éléments fixes : 241 522 € (dont rémunération versée par Mab-Finances)
- éléments variables et exceptionnels : néant
- jetons de présence et rémunération au titre du Comité des engagements : 14 566,67 € (Affine) + 4 117,65 € (AffiParis)

Total : 260 206,32 €

b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère : néant.

## ■ Monsieur Cyril Aulagnon

a) Rémunération totale reçue de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :

- Jetons de présence au Conseil AffiParis : 2 058,82 euros
- Rémunération reçue de la société Concerto Développement (filiale de la société Affine) : Monsieur Aulagnon a reçu une rémunération au titre de son contrat de travail de Directeur Général Adjoint de la société Concerto Développement (jusqu'en juillet 2009), puis de Directeur Stratégie et Développement de la société Affine, soit au titre de ce dernier contrat : 40 409 euros (brut) depuis juillet 2009

b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère : néant

## ■ Monsieur Charles de Jerphanion

a) Rémunération totale reçue de la part de la société et des sociétés contrôlées :

- Jetons de présence au Conseil AffiParis : 4 117,65 euros
- Rémunération totale reçue de la société mère (Affine) : néant

b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère : néant

## ■ Monsieur Ariel Lahmi

a) Rémunération totale reçue de la part de la société, des sociétés contrôlées :

- Jetons de présence au Conseil AffiParis : 6 176,47 euros
- Rémunération reçue de la société mère :
  - éléments fixes : 239 610 €
  - éléments variables et exceptionnels : 40 000 €
  - prime exceptionnelle : néant
- jetons de présence : 9 566,67 € (Affine)

Total : 295 353 €

b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société et des sociétés contrôlées : néant

- Avantages de toute nature reçus de la part de la société mère :
  - attribution d'actions gratuites de la société : 4000 actions attribuées par le Conseil d'administration du 19 décembre 2005 et du 18 décembre 2006, soit 12 000 actions après division de l'action en juillet 2007, acquises, à l'issue de la période d'acquisition ;
  - cotisations Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants : 17 038 €
  - engagements de toute nature correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci : néant

■ Monsieur Didier Moinet  
(nommé administrateur le 27 avril 2009)

a) Rémunération totale reçue de la part de la société et des sociétés contrôlées :

- Jetons de présence au Conseil AffiParis : néant

b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société et des sociétés contrôlées : néant

- Avantages de toute nature reçus de la part de la société mère : néant

■ Monsieur Jean-Louis Simon

a) Rémunération totale reçue de la part de la société, de la société qui contrôle la société et des sociétés contrôlées :

- Jetons de présence au Conseil AffiParis : 6 176,47 euros

b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société et des sociétés contrôlées : néant

- Avantages de toute nature reçus de la part de la société mère : néant

## Informations relatives aux opérations réalisées sur les titres de la société par les dirigeants, les personnes assimilées et leurs proches (Article L.621-18-2 du Code monétaire et financier)

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, la société n'a reçu aucune déclaration relative aux opérations réalisées sur les titres

AffiParis par les dirigeants, les personnes assimilées et leurs proches, conformément à l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier.

# Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne

(Article L.225-37 du Code de commerce)  
exercice clos le 31 décembre 2009

## I - GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Compte tenu de sa structure et de sa taille, la société n'a pas adopté le Code Afep Medef sur le gouvernement d'entreprise. Il sera ultérieurement proposé au Conseil d'administration d'étudier l'adoption du Code Middlenext de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites (Vamps) de décembre 2009.

### 1 - CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

L'Assemblée générale extraordinaire du 21 avril 2006 a transformé la société qui existait sous la forme de société par actions simplifiée, en société anonyme administrée par un Conseil d'administration. Le règlement intérieur concernant le fonctionnement du Conseil adopté par le Conseil du 5 mars 2007 a été modifié par le Conseil du 30 août 2007.

#### ■ a. Composition du Conseil d'administration

L'article 13 des statuts de la société prévoit que le Conseil d'administration est composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus.

Le Conseil est composé de huit administrateurs au 31 décembre 2009 :

- M. Alain Chaussard, Président du Conseil d'administration
- Mme Maryse Aulagnon, Vice-Président (nommée Administrateur par l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2009 et Vice Président par le Conseil d'administration du 2 juin 2009)
- M. Nicolas Cheminais
- M. Charles de Jerphanion
- Mab Finances représentée par M. Cyril Aulagnon
- M. Ariel Lahmi
- M. Didier Moinet (nommé par l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2009)
- M. Jean-Louis Simon

La durée du mandat des administrateurs est de trois exercices.

La société comporte un administrateur indépendant à ce jour (M. Didier Moinet).

Le Conseil d'Administration du 23 avril 2007 nommant M. Alain Chaussard en qualité de Président du Conseil a décidé le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

#### ■ b. Pouvoirs du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'Administration procède à tout moment aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque fois qu'un membre du Conseil en fait la demande, le Président lui communique les informations et documents complémentaires qu'il désire recevoir.

#### ■ c. Réunions et délibération de Conseil

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation du Président. Les Administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'Administration, peuvent, en indiquant l'ordre du jour, convoquer le Conseil si celui-ci ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois.

Les convocations doivent intervenir au moins 6 jours à l'avance par lettre, télex ou télécopie. Elles peuvent être verbales et sans délai si tous les Administrateurs y consentent. Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents.

Le règlement intérieur adopté par le Conseil du 5 mars 2007 a instauré la possibilité de réunion par visioconférence.

Le Conseil s'est réuni cinq fois au cours de l'exercice 2009, aux dates suivantes :

- 3 mars 2009 (arrêté des comptes de l'exercice 2009)
- 2 juin 2009 (nomination d'un vice-président, examen de projets de cession d'actifs)
- 17 juillet 2009 (projet démission d'ORA)
- 2 septembre 2009 (examen des comptes du premier semestre 2009 et du budget prévisionnel pour l'année 2009)
- 9 décembre 2009 (financement de l'immeuble Baudry).

Le taux moyen de présence des administrateurs est de 100 %.

#### ■ d. Comité d'Investissement et d'Arbitrage

Le Conseil d'administration du 29 novembre 2006 a instauré un Comité d'Investissement et d'Arbitrage qui a pour mission d'étudier et de donner au Conseil un avis sur tous projet d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers, sous quelque forme que ce soit, y compris sous forme d'acquisition d'actions ou parts sociales de société détenant lesdits actifs.

Ce Comité a été mis en place par le Conseil d'administration du 1<sup>er</sup> février 2007. Il est à ce jour composé de : M. Alain Chaussard, M. Nicolas Cheminais, M. Charles de Jerphanion et Mab-Finances, représentée par M. Cyril Aulagnon.

Le Comité a un rôle consultatif ; il doit rendre compte au Conseil d'administration de ses travaux et ne peut en aucun cas prendre de décision, cette prérogative appartenant au Conseil d'administration.

## 2 - LIMITATIONS DE POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ, APPORTÉES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Aucune limitation n'a été apportée par le Conseil d'Administration aux pouvoirs du Directeur Général qui est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société.

Il exerce les pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux Assemblées d'Actionnaires ainsi qu'au Conseil d'Administration.

Monsieur Nicolas Cheminais a été nommé Directeur Général Délégué par le Conseil d'administration du 23 avril 2007. Il est investi des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

## 3 - RÉMUNÉRATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

Les mandataires sociaux ne reçoivent pas de rémunérations autres que celles versées aux administrateurs au titre des jetons de présence.

## 4 - AUTRES ÉLÉMENTS VISÉS À L'ARTICLE L225-37 DU CODE DE COMMERCE

Les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale sont précisées à l'article 19.1 des statuts.

Par ailleurs, les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique sont mentionnés dans le rapport de gestion présenté à l'assemblée générale.

# II – DISPOSITIF ET DESCRIPTION DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

La société AffiParis a pour objet la gestion et le développement d'un patrimoine immobilier en France soit directement soit par l'intermédiaire de ses filiales qu'elle contrôle intégralement.

Les opérations concourant à l'exercice des activités sociales du Groupe comme à leur traduction dans les comptes sont vérifiées, avec pour objectif général de respecter ou faire respecter les lois, règlements et normes en vigueur et de mettre tout en œuvre pour éviter la survenance des sinistres susceptibles de mettre en cause la pérennité du Groupe. Les principales procédures de contrôle mises en place en vue d'assurer la fiabilité et la sécurité des opérations sont brièvement décrites ci-dessous.

Le contrôle interne d'AffiParis est exercé par la société Affine.

## 1. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES À LA PROTECTION DES ACTIFS

La Société fait procéder régulièrement à la vérification et à la conformité des installations techniques pouvant avoir des

conséquences sur l'environnement ou sur la sécurité des personnes (équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques ascenseur, etc.)

La conformité aux normes relatives à l'environnement (amiante, saturnisme et état parasite) est également vérifiée par des experts externes à chaque transaction (acquisition, vente et financement hypothécaire).

La Société fait appel également à des spécialistes agréés pour procéder à ces contrôles et recherches.

## 2 - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES À LA GESTION LOCATIVE ET COMMERCIALE DES ACTIFS

Les acquisitions et cessions des actifs sont autorisées par le Conseil d'Administration. La commercialisation des actifs est réalisée par des prestataires extérieurs. Les objectifs (prix, délais, cibles) sont définis par la Direction Générale.

## 3 - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES AUX RISQUES FINANCIERS

Toute question relevant de ce domaine est systématiquement examinée par la Direction Générale qui fait un point régulier sur la gestion de la trésorerie et les besoins de financement.

## 4. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES AUX RISQUES JURIDIQUES ET CONTENTIEUX

L'activité du Groupe implique la signature de contrats d'acquisition et de cession d'immeubles ou de lots de copropriété. Ces actes sont notariés, ce qui leur confère une grande sécurité et limite la responsabilité éventuelle de la Société. Les contrats de location sont établis à partir de matrices types élaborées par des avocats spécialisés dans ce domaine.

Les risques sont suivis par la Direction Générale, en collaboration avec différents conseils juridiques qui s'assurent du bon respect de la réglementation applicable aux opérations de la Société et des intérêts du Groupe.

## 5. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE RELATIVES À L'ÉLABORATION DE L'INFORMATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE

L'organisation et les missions du service comptable sont définies au sein du manuel des procédures comptables.

La direction comptable et du contrôle de gestion de la société Affine s'occupe de la gestion comptable de toutes les sociétés du groupe AffiParis.

La majeure partie des opérations est directement déversée en comptabilité via un logiciel alimenté par les différents services (Gestion, Services généraux...). Très peu d'écritures font l'objet d'une saisie manuelle.

Par ailleurs les schémas comptables utilisés par le Groupe sont définis dans le manuel des procédures comptables.

En 2008, le service a été renforcé par l'arrivée d'un contrôleur comptable directement rattaché à la directrice.

Une réunion hebdomadaire de la direction est tenue afin de faire un point sur les avancées mais aussi les problèmes rencontrés et d'informer les équipes des projets en cours.

Le système de contrôle interne appliqué chez AffiParis comporte deux niveaux :

#### ► a) Les contrôles de premier niveau :

Les contrôles de premier niveau correspondent à l'ensemble des moyens mis en œuvre en permanence par les entités opérationnelles pour garantir la régularité, la sécurité et la bonne fin des opérations réalisées ainsi que le respect des diligences liées à la surveillance des risques de toute nature associés aux opérations.

L'indépendance entre les unités chargées de l'engagement des opérations et celles chargées de leur validation en est la traduction.

Les contrôles de premier niveau sont notamment exercés par :

- les opérationnels au stade élémentaire de l'opération,
- l'encadrement dans son rôle de supervision ou à la demande de la direction générale.

#### ► b) Les contrôles de second niveau :

Les contrôles de second niveau vérifient, selon une périodicité adaptée, la régularité et la conformité des opérations à travers notamment un examen :

- de l'efficacité des contrôles de premier niveau,
- du respect des procédures et de leur mise à jour,
- de l'adéquation des systèmes existant à la mesure et à la surveillance de l'ensemble des risques associés aux opérations.

Ces contrôles sont assurés par le Contrôleur Interne, directement rattaché à la direction générale.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle par la Direction générale qui analyse les écarts de résultats par rapport aux prévisions.

Les engagements hors bilan sont communiqués au Conseil d'Administration.

L'information financière et comptable est ensuite vérifiée par les Commissaires aux comptes puis présentée et expliquée en Conseil d'Administration.

Conformément aux dispositions de l'article L823-20 du Code de commerce, la société est dispensée d'instaurer un comité spécialisé chargé du suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières. En effet, la société est contrôlée par Affine qui s'est soumise aux dispositions de l'article L823-19 du Code de commerce et a instauré ce comité spécialisé.



# Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du Président du conseil d'administration (Article L.225-235 du Code de commerce) exercice clos le 31 décembre 2009

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société AFFIPARIS et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par les articles L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

## **INFORMATIONS CONCERNANT LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE**

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations

concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

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

## **AUTRES INFORMATIONS**

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Paris, le 12 mars 2010

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS  
Mohcine BENKIRANE  
Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE  
Jean-Philippe BERTIN  
Associé

# Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital par annulation d'actions (Huitième résolution)

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société AFFIPARIS et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209, al. 7, du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimés nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce.

Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs (5<sup>e</sup> résolution) à l'approbation de votre assemblée générale et serait donnée pour une période de dix-huit mois.

Votre conseil d'administration vous demande de lui déléguer, pour une période de dix-huit mois, au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions.

Paris, le 12 mars 2010

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS  
Mohcine BENKIRANE  
Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE  
Jean-Philippe BERTIN  
Associé

# Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription (Neuvième et dixième résolutions)

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par le Code de commerce et notamment les articles L. 225-135 et L. 228.92, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au conseil d'administration d'émissions de diverses valeurs mobilières, avec ou sans droit préférentiel de souscription, donnant accès immédiatement ou à terme au capital de votre société, pour un montant maximum de 15 000 000 euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer votre compétence, et ce pour une durée de vingt-six mois, afin de décider de ces opérations et d'en arrêter les modalités. Il vous propose également de supprimer, pour la dixième résolution, votre droit préférentiel de souscription.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription, pour la dixième résolution, et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans la dixième résolution.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établissons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de ces autorisations par votre conseil d'administration en cas d'émissions avec suppression du droit préférentiel de souscription et d'émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Paris, le 12 mars 2010

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS  
Mohcine BENKIRANE  
Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE  
Jean-Philippe BERTIN  
Associé

# Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé (Onzième résolution)

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par le Code de commerce et notamment les articles L. 225-135, L. 225-136 et L. 228.92, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au conseil d'administration d'émissions de diverses valeurs mobilières réalisables par placement privé, avec suppression du droit préférentiel de souscription, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer votre compétence, et ce pour une durée de vingt-six mois, afin de décider de ces opérations et d'en arrêter les modalités. Il vous propose également de supprimer votre droit préférentiel de souscription et de limiter ces opérations à 10 % du capital par an, ce montant s'imputant sur le plafond global de 15 millions d'euros, fixé à la onzième résolution.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre par placement privé dans la limite de 10 % du capital.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de ces autorisations par votre conseil d'administration en cas d'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Paris, le 12 mars 2010

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS  
Mohcine BENKIRANE  
Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE  
Jean-Philippe BERTIN  
Associé

# Rapport spécial des commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise (Douzième résolution)

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, et en exécution de la mission prévue par l'article L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet de délégation au conseil d'administration de la compétence de décider une ou plusieurs augmentations de capital par l'émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée aux salariés de votre société et des salariés des sociétés qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, pour un montant maximum de 3 % du capital social existant au jour de la tenue du conseil d'administration opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Ces augmentations de capital sont soumises à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une période de vingt-six mois la compétence pour décider une ou plusieurs augmentations de capital et de renoncer à votre droit préférentiel de souscription. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de ces opérations.

Il appartient à votre conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité

des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des augmentations de capital qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission données dans le rapport du conseil d'administration.

Le montant du prix d'émission n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les augmentations de capital seraient réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

En cas d'approbation de cette résolution et conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre conseil d'administration.

Paris, le 12 mars 2010

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS  
Mohcine BENKIRANE  
Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE  
Jean-Philippe BERTIN  
Associé

# Récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital

(Article L.225-100 alinéa 7 du Code de commerce)

**Délégation de compétence accordée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2009**  
(privant d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 10 avril 2008)

	Montant autorisé	Durée	Utilisation
Délégation de compétence avec maintien du droit préférentiel de souscription (13 <sup>e</sup> résolution)	15 000 000 €	26 mois (jusqu'au 26 juin 2011)	Néant
Délégation de compétences avec suppression du droit préférentiel de souscription (14 <sup>e</sup> résolution)	15 000 000 € (s'imputant sur le plafond prévu ci-dessus)	26 mois (jusqu'au 26 juin 2011)	Néant
Délégation de compétences avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé (15 <sup>e</sup> résolution)	10% du capital par an (s'imputant sur le plafond prévu ci-dessus)	12 mois (jusqu'au 26 avril 2010)	Néant

## Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier

(Article L.451-1-2 du Code monétaire et financier)

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant en pages 1 à 16 ainsi qu'aux pages 79 à 80, 87 à 91 et la page 100 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Alain Chaussard  
Président-Directeur général

Nicolas Cheminais  
Directeur général délégué

**Frank Lutz**  
Responsable, Communication Financière  
& Relations Investisseurs  
Manager, Financial Communication & Investor Relations  
Tél. : +33 (0)1 44 90 43 53 - E-mail: frank.lutz@affine.fr

Conception - réalisation : **INCREA**  
Crédits photos : Léonard de Serres, Hervé Thouroude, photothèque groupe Affine, X...



Société anonyme au capital de 15 210 000 €  
A French société anonyme with share capital of €15,210,000  
379 219 405 RCS PARIS  
N° TVA intracommunautaire FR32379219405  
EU VAT number FR32379219405

---

**Siège social / Head office**

4 square Édouard VII - 75009 Paris - France  
Téléphone : +33 (0)1 44 90 43 00  
Fax : +33 (0)1 44 90 01 48  
E-mail : [info@affiparis.fr](mailto:info@affiparis.fr)  
Web : [www.affiparis.fr](http://www.affiparis.fr)