



RAPPORT D'ACTIVITE
BUSINESS REVIEW

2010

SOMMAIRE

TABLE OF CONTENTS

PROFIL

Un métier : l'immobilier d'entreprise	3
Chiffres clés	4
Stratégie et développement	6
Faits marquants	7
Événements post-clôture	9
Actionnariat	10

GOUVERNANCE

Organes de direction	14
Structure du groupe	15
Données sociales et environnementales	15
Mécénat	17

LE GROUPE

Les immeubles	18
L'activité de la période	20

SYNTHESE FINANCIERE

Résultats consolidés	23
Cash-flow consolidé	26
Bilan consolidé	27
Perspectives	30

LES SOCIETES

Affine	31
Banimmo	39
AffiParis	41

ANNEXES

Comptes consolidés détaillé	43
Comptes consolidés détaillé – part du groupe	45
Liste des immeubles	47
Glossaire	50

ANNEXE FINANCIERE

Comptes consolidés – Présentation commerciale	43
Comptes consolidés – Présentation bancaire	45
Comptes annuels – Présentation bancaire	47

PROFILE

One business: commercial property
Key figures
Strategy and development
Key events
Post-closure events
Shareholding

GOVERNANCE

Management
Group structure
Social and environmental information
Sponsorship

THE GROUP

Properties
Activity for the period

FINANCIAL SUMMARY

Consolidated income statement
Consolidated cash flow
Consolidated balance sheet
Outlook

THE COMPANIES

Affine
Banimmo
AffiParis

APPENDICES

Detailed consolidated statements
Detailed consolidated statements – Group share
Rental properties list
Glossary

FINANCIAL APPENDIX

Consolidated statements – Business presentation
Consolidated statements – Banking presentation
Annual statements – Banking presentation

PROFIL PROFILE

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

Le groupe Affine est structuré autour de trois foncières.

Affine, société dotée du statut de SIIC et cotée sur NYSE Euronext Paris, intervient comme investisseur (bureaux, entrepôts, commerces) dans toute la France ; c'est aussi un établissement de crédit au titre de son activité de crédit-bailleur. L'action Affine fait partie des indices CAC Mid & Small, SIIC IEIF et EPRA. Au 31 décembre 2010, sa capitalisation boursière s'élève à 139 M€ environ et son patrimoine propre est évalué à 563 M€ droits inclus.

Banimmo, foncière belge cotée sur NYSE Euronext Bruxelles, est détenue par Affine (50 %) et les dirigeants de la société (29 %). Elle intervient plus particulièrement dans le repositionnement et le redéveloppement d'immeubles en Belgique, en France et au Luxembourg. Au 31 décembre 2010, sa capitalisation boursière est de 162 M€ et son patrimoine est estimé à 436 M€ droits inclus, dont 284 M€ en immeubles.

AffiParis est une SIIC cotée sur NYSE Euronext Paris, spécialisée dans l'immobilier d'entreprise parisien. Au 31 décembre 2010, sa capitalisation boursière atteint 22 M€ et la valeur de son patrimoine s'établit à 214 M€ droits inclus.

Affine détient également **Concerto European Developer**, filiale spécialisée dans le montage d'opérations de développement et d'investissement dans l'immobilier logistique principalement en France.

The Affine Group is structured around three property companies.

Affine, a company with French REIT (SIIC) status, listed on NYSE Euronext Paris, operates as an investor (offices, warehouses, stores) throughout France. It is also a credit institution in respect of its finance lease business. The Affine share is included in the CAC Mid & Small, SIIC IEIF and EPRA indexes. At 31 December 2010, its market capitalisation represented approximately €139m and its rental properties were estimated at €563m including transfer taxes.

Banimmo, a Belgian property company listed on NYSE Euronext Brussels, is owned by Affine (50%) and the company's management (29%). It is mainly dedicated to renovating and repositioning buildings in Belgium, France and Luxembourg. At 31 December 2010, its market capitalisation was €162m and its assets were estimated at €436m including transfer taxes, with buildings representing €284m.

AffiParis, a French REIT (SIIC) listed on NYSE Euronext Paris, is specialised in commercial property in Paris. At 31 December 2010, its market capitalisation was €22m and the value of its assets came to €214m including transfer taxes.

Affine also holds **Concerto European Developer**, a subsidiary specialised in setting up development and investment projects in logistics property, mainly in France.

Chiffres clés (en M€)

Key figures (in €m)

Comptes consolidés (M€)	2008*	2009*	2010	Consolidated statements (€m)
Revenus locatifs	73,5	77,2	70,6	Gross rental income
Résultat opérationnel courant	44,3	42,8	44,6	Current operating profit
Résultat net – part du groupe	(37,5)	(5,7)	10,3	Net profit – group share
Résultat EPRA	ND	16,2	17,6	EPRA earnings
Cash flow opérationnel	47,7	74,1	20,8	Operating cash flow
Investissements	194,0	119,0	96,7	Investments ¹
<i>dont immeubles de placement</i> ⁽¹⁾	182,0	119,0	48,5	<i>of which Investment properties</i> ⁽¹⁾
<i>dont autres</i>	12,0	-	48,3	<i>of which others</i>
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) ⁽²⁾	1 141,2	1 088,5	1 059,8	FV of investment properties (incl. TT) ⁽²⁾
Juste valeur du patrimoine (hors droits) ⁽²⁾	1 086,7	1 038,0	1 009,9	FV of investment properties (excl. TT) ⁽²⁾
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽³⁾⁽⁶⁾	329,1	284,3	286,0	EPRA net asset value (excl. TT) ⁽³⁾⁽⁶⁾
Dettes financières nettes	753,6	692,5	717,9	Net financial debt
LTV (%) ⁽⁴⁾	56,6%	58,1%	58,5%	LTV (%) ⁽⁴⁾
Coût moyen de la dette ⁽⁵⁾	5,3%	3,8%	3,9%	Average cost of debt ⁽⁵⁾
Données par action (€)	2008*	2009*	2010	Figures per share (€)
Résultat net (dilué)	(4,53)	(0,99)	0,83	Net profit (diluted)
Résultat EPRA	ND	1,40	1,62	EPRA earnings
Capacité d'autofinancement (dilué)	ND	3,2	2,5	Funds from operation (diluted)
Dividende	1,00	1,78	2,43	Dividend
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽²⁾⁽⁶⁾	34,69	31,39	30,70	EPRA net asset value excl TT ⁽²⁾⁽⁶⁾
Cours de bourse	13,00	16,25	17,10	Share price

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

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

(2) Juste valeur des immeubles de placement y compris immeubles destinés à la vente droits inclus ou exclus. Le taux des droits utilisé pour les immeubles est de 6,2% en France et 2,5% en Belgique. / Fair value of investment properties, including property held for sale, including or excluding transfer taxes. Transfer tax rates for buildings are 6.2% for France and 2.5% for Belgium.

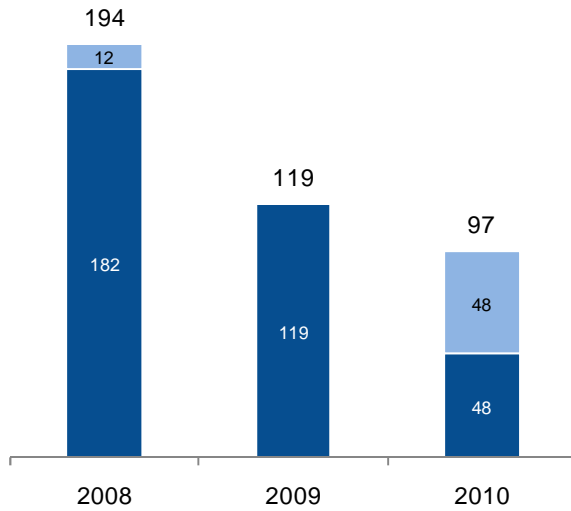
(3) Y compris ORA. / Including ORA (mandatory convertible bonds).

(4) Le LTV correspond au ratio de la dette financière nette associée aux immeubles de placement sur la valeur des immeubles de placement hors VEFA et incluant les immeubles en stock / The LTV corresponds to the ratio of the net financial debt associated to investment properties excluding buildings in anticipation of completion and including buildings in stock.

(5) Coûts de couvertures inclus / including hedging costs.

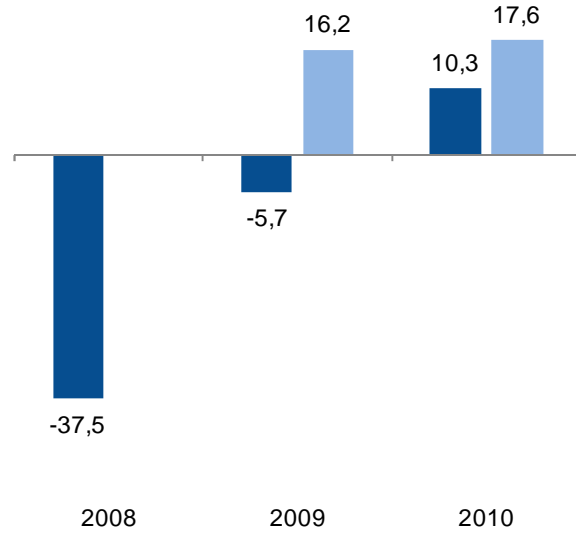
(6) Après neutralisation des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI). / After neutralisation of perpetual subordinated loan notes (PSL).

Investissements engagés (M€)
Investments committed (€m)



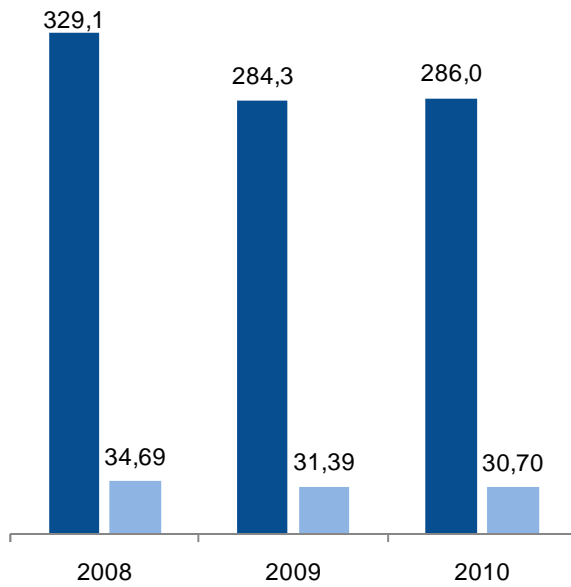
- Immeubles de placement / Rental properties
- Location-financement / Lease-finance
- Titre de participation / Equity investments
- Croissance externe / External growth

Résultats (M€)
Profits (€m)



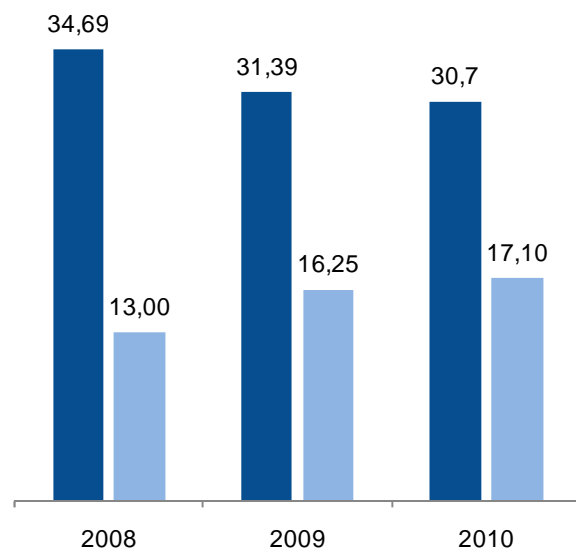
- Résultat net consolidé - part du groupe / Consolidated net profit - Group share
- Résultat EPRA / EPRA earnings

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



- ANR EPRA / EPRA NAV
- Par action / Per share (€)

ANR EPRA par action et cours de bourse de clôture (€)
EPRA NAV per share and share price end of year (€)



- ANR EPRA (hors droits) / EPRA NAV (excl. TT)
- Cours de bourse / Share price

Stratégie et développement

Strategy and development

Après une phase de recentrage sur son activité de foncière et de rééquilibrage de son patrimoine au profit des commerces, Affine entend poursuivre sa stratégie d'optimisation de la gestion de son patrimoine. Celle-ci a notamment pour objectif l'amélioration de la qualité et de la rentabilité des immeubles, le développement des relations avec les locataires et une meilleure maîtrise des coûts.

L'amélioration de la qualité du patrimoine représente une priorité pour le groupe à moyen terme. La forte baisse des valeurs entraînée par la crise à l'ensemble du marché a freiné la rotation des actifs, réduisant ainsi les opportunités d'acquisitions. De même, elle a engendré d'importants ralentissements dans la mise en chantier de nouveaux bâtiments avec le risque de faire naître une relative pénurie sur certains marchés. Un sentiment renforcé avec l'arrivée de standards de construction toujours plus exigeants associés à une plus grande sensibilité de l'utilisateur aux problématiques environnementales.

La rénovation ciblée du parc immobilier du groupe répond ainsi aux exigences à la fois des locataires et des actionnaires. En proposant un espace de travail de meilleure qualité aux utilisateurs, elle permet souvent un rallongement des baux – sécurisant ainsi les loyers – et une meilleure valorisation des biens. Un juste équilibre résultant d'une plus grande proximité avec les locataires qui ne se limite pas qu'à la seule dimension financière.

Le groupe souhaite reprendre parallèlement une politique active de croissance, soit par des acquisitions ponctuelles, soit par des achats de portefeuilles ou de sociétés. La reprise progressive du marché de l'investissement immobilier dans l'ensemble de la France a permis la réalisation de trois opérations conformes aux critères de rentabilité et de risque du groupe en fin d'année.

L'optimisation du portefeuille immobilier se traduit également par la poursuite des arbitrages de bâtiments ne répondant plus à la stratégie du groupe selon des critères de taille, de maturité ou de coût de mise à niveau en matière environnementale. Un audit énergétique est en cours de réalisation pour les principaux actifs du portefeuille.

After a phase of refocusing on property activity and rebalancing its property portfolio towards retail buildings, Affine wishes to continue its strategy of optimizing portfolio management. The main aims are to improve the quality and profitability of the buildings, to strengthen relationships with tenants and to improve cost control.

Improvement in building quality represents a medium-term priority for the Group. The steep drop in value resulting from the crisis slowed asset turnover, thereby reducing acquisition opportunities. This drop also created significant slowdowns in the construction of new buildings, with the risk of creating a relative shortage on certain markets. This sentiment is reinforced by the increasingly strict construction standards related to greater user sensitivity of environmental issues.

Renovation of selected buildings meets the requirements of both tenants and shareholders. By offering a higher-quality working environment to users, it often allows an extension of leases – thus securing rents – and a better valuation of property. This fair compromise results mainly from a closer relationship with tenants, which is more than simply financial.

In addition, the Group wishes to resume an active growth policy either through isolated building acquisitions, or through the purchase of portfolios or companies. The progressive upturn of the French property investment market allowed the Group to complete three investment transactions meeting its criteria of profitability and risk in late 2010.

Property portfolio optimisation also results in the continuation of the disposal of buildings that no longer meet the Group strategy in terms of size, maturity, or the cost of refurbishment to comply with environmental standards. An energy audit is carried out for the main assets of the portfolio.

Faits marquants

Key events

Janvier

Nouveau contrat de liquidité signé avec la Société Générale.

Février

Exécution de la cession de BFI.

Cession d'un immeuble de bureaux de 2 781 m² à Valbonne (06).

Mars

Cession d'un immeuble à usage mixte bureaux / activités de 1 192 m² à Tremblay (93).

Cession d'un immeuble à usage mixte bureaux / activités de 2 337 m² à Vénissieux (69).

Avril

Signature avec H&M d'un bail dans le nouvel ensemble commercial Espace Colbert à Nevers (58).

Acquisition d'un ensemble de commerces de pieds d'immeubles de 2 848 m² à Rouen (76).

Cession d'un immeuble d'activité de 4 089 m² à Buc (77).

Cession d'un immeuble de bureaux de 5 790 m² à Villeurbanne (69).

AG vote un dividende de 1,2 € par action.

Mai

Éligibilité de l'action Affine au Service de Règlement Différé (SRD) Long Seulement.

Succès du placement de 75 M€ d'obligations assorties de warrants par Banimmo.

Juin

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

Cession d'un immeuble de bureaux de 817 m² à Malakoff (92).

Cession d'un entrepôt de 10 505 m² à Vilvoorde (Belgique).

Annnonce d'un dividende complémentaire de 0,58 €, à proposer lors de la prochaine AG.

January

New liquidity contract signed with Société Générale.

February

Execution of the disposal of BFI.

Sale of a 2,781 sqm office building in Valbonne (06).

March

Sale of a 1,192 sqm mixed-use building (offices and industrials) in Tremblay (93).

Sale of a 2,337 sqm mixed-use building (offices and industrials) in Venissieux (69).

April

Signature of a lease with H&M for premises in the new Espace Colbert retail centre in Nevers (58).

Acquisition of a 2,848 sqm retail complex in Rouen (76).

Sale of a 4,089 sqm industrial building in Buc (77).

Sale of a 5,790 sqm office building in Villeurbanne (69).

GM approval for a dividend of €1.2 per share.

May

Eligibility of the Affine share for the "Long Only" Deferred Settlement Order (DSO).

Success of the placement of €75m worth of bonds with warrants by Banimmo.

June

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

Sale of a 817 sqm office building in Malakoff (92).

Sale of a 10,505 sqm warehouse in Vilvoorde (Belgium).

Announcement of a €0.58 bonus dividend, to be proposed at the next GM.

Juillet

Cession d'une participation minoritaire dans un centre commercial de 3 715 m² à Val d'Yerres (91).

Cession d'un immeuble de bureaux de 2 835 m² à Goussainville (95).

Août

Accord stratégique conclu entre Banimmo et le groupe City Mall pour la reprise de Foruminvest Belgique et Luxembourg, spécialisé dans le développement de centres commerciaux en coeur de ville.

Septembre

Cession d'un immeuble de bureaux de 1 199 m² à Croissy Beaubourg (77).

Octobre

Cession d'une plateforme logistique de 63 477 m² à Mer (41).

Signature d'un premier bail vert avec la SNCF pour la tour Traversière à Paris (75).

Cession d'un immeuble de bureaux de 880 m² à Aix-en-provence (13).

Versement d'un dividende complémentaire de 0,58 € par action.

Novembre

Cession d'un immeuble de bureaux de 764 m² à Bayeux (14).

Décembre

Acquisition de deux lots totalisant 12 000 m² au sein d'un centre commercial à Eragny (95).

Cession d'un immeuble de bureaux de 1 138 m² à Pantin (93).

Cession d'un immeuble de bureaux de 16 201 m² à Nice (06).

Cession d'un immeuble de bureaux de 346 m² à Hesdin (62).

July

Sale of a minority stake in a 3,715 sqm shopping centre in Val d'Yerres (91).

Sale of a 2,835 sqm office building in Goussainville (95).

August

Strategic agreement signed between Banimmo and the group City Mall to acquire Foruminvest Belgium and Luxembourg, a group specialised in the development of city centre shopping complexes.

September

Sale of a 1,199 sqm office building in Croissy Beaubourg (77).

October

Sale of a 63,477 sqm logistics platform in Mer (41).

Signature of a first green lease with the SNCF (French rail authority) for the Traversière tower in Paris (75).

Sale of a 880 sqm office building in Aix-en-Provence (13).

Payment of a bonus dividend of €0.58 per share.

November

Sale of a 764 sqm office building in Bayeux (14).

December

Acquisition of two units totalling 12,000 sqm in a retail centre in Eragny (95).

Sale of a 1,138 sqm office building in Pantin (93).

Sale of a 16,201 sqm office building in Nice (06).

Sale of a 346 sqm office building in Hesdin (62).

Événements post-clôture

Post closure events

Janvier

Banimmo demande la radiation de la cotation de son action sur NYSE Euronext Paris (le titre reste coté sur NYSE Euronext Bruxelles).

Février

Acquisition d'un immeuble de bureaux de 4 900 m² à Lyon (69).

January

Banimmo files for the delisting of its shares on NYSE Euronext Paris (the shares remain listed on NYSE Euronext Brussels).

February

Acquisition of a 4,900 sqm office building in Lyon (69).

Actionnariat Shareholding

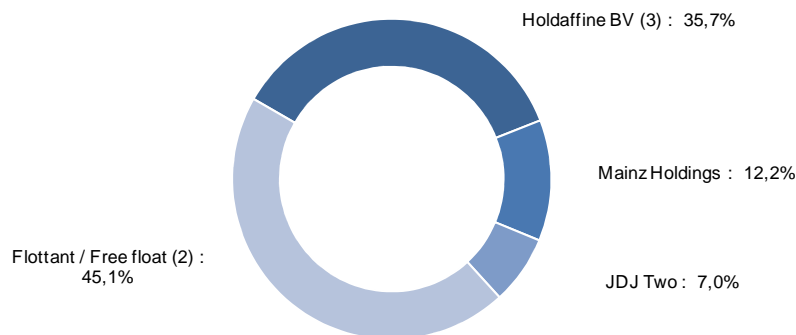
Actionnariat au 31 décembre 2010

Au 31 décembre 2010, le capital social s'élève à 47 800 000 € divisé en 8 113 566 actions.

Shareholding at 31 December 2010

At 31 December 2010, the share capital totalled €47,800,000 divided into 8,113,566 shares.

Répartition du capital / Breakdown of shareholding



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

- Holdaffine : 52,2 %
- Mainz Holdings : 8,9 %
- JDJ Two : 5,9 %
- Flottant / Free float: 33,0 %

(2) dont AXA Investment Managers 3,5 % du capital (5,0 % des droits de vote) / Of which AXA Investment Managers has 3.5% of the capital (5.0% of the voting rights).

(3) Holdaffine est une société holding non cotée dont la seule activité est la détention du contrôle d'Affine. Elle ne détient pas de participation dans d'autres sociétés et n'a aucune dette. Holdaffine is an unlisted holding company whose sole activity is holding a controlling interest in Affine. It does not have investments in other companies or any debt.

Affine en bourse

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

Un nouveau contrat de liquidité signé le 21 janvier 2010 avec la Société Générale assure la cotation du titre en continu et a été doté de 150 000 € et de 399 450 titres Affine. Le compte de liquidité, après prise en compte des achats et ventes de l'année, comprenait 134 131 actions au 31 décembre 2010.

Depuis le 26 mai dernier, l'action Affine est éligible au Service de Règlement Différé (SRD) Long Seulement. Ce mécanisme permet aux investisseurs / actionnaires l'achat du titre en ne s'acquittant que d'une partie de la valeur de l'acquisition. Le solde est financé par le courtier (intermédiaire financier) jusqu'à la fin du mois en cours.

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale du 29 avril 2009 et renouvelée lors de l'Assemblée générale du 23 avril 2010, la société a acquis au cours de l'année 158 805 actions, dont 125 183 à travers le contrat de liquidité. Par ailleurs, c'est à travers ce même contrat que 399 231

Affine on the stock market

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

A new liquidity contract signed with Société Générale on 21 January 2010 provides for continuous stock quotation, and was allocated €150,000 and 399,450 Affine shares. After taking account of the purchases and sales over the year, the liquidity account comprised 134,131 shares at 31 December 2010.

Since 26 May 2010, the Affine share is eligible for the "long only" Deferred Settlement Order. This mechanism allows investors / shareholders to buy the share with only a partial payment of the value of the acquisition. The remainder is financed by the broker (the financial intermediary) until the end of the current month.

Under the authorisation granted by the Annual General Meeting of 29 April 2009, and renewed by the Annual General Meeting of 23 April 2010, the company purchased 158,805 shares during the year, of which 125,183 were through the liquidity contract. Through this same contract, 399,231 shares were

titres ont été vendus au cours de cette période.

Le total des actions détenues par la société et figurant à l'actif de son bilan s'élève à 421 367 dont 134 131 actions liées à l'animation du marché, 13 560 pour l'attribution gratuite d'actions et 273 676 pour conservation et remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe (soit 3,4 % du capital sur la limite de 5 % autorisé).

Au 31 décembre 2010, la valeur des actions propres inscrites au bilan est de 6,8 M€.

Le nombre moyen de transactions journalières a été de 7 305 au cours de 2010, contre 9 274 pour la même période en 2009. Le taux de rotation du capital atteint 23,2 %, ou encore 55,8 % sur la base du flottant.

A la suite de la publication de ses résultats annuels 2009, le titre Affine a enregistré une surperformance par rapport aux indices sectoriels IEIF SIIC France et EPRA Europe. Cette surperformance s'est progressivement érodée pendant l'été, période au cours de laquelle le secteur des foncières a connu un regain de faveur des marchés. Depuis, le cours de bourse d'Affine a présenté une relative stabilité et sa performance annuelle s'est alignée sur celle de l'indice IEIF SIIC France depuis mi-novembre. Cela se traduit par une croissance de 5,2 % lorsque l'IEIF SIIC France affiche une croissance de 6,7 %.

Au 31 décembre 2010, le cours d'Affine s'établissait à 17,10 € faisant ressortir une capitalisation boursière de 138,7 M€. La décote par rapport à l'ANR EPRA s'élevait à 44 %. Depuis début 2011, le cours a sensiblement progressé pour s'établir à 19,57 € le 3 mars.

sold during this period.

The total number of shares held as treasury which appears under assets in the balance sheet amounts to 421,367, of which 134,131 are intended for market making, 13,560 for the allocation of bonus shares and 273,676 for retention and remittance in exchange or in payment in connection with potential external growth transactions (i.e. 3.4% within the authorised limit of 5% of the share capital).

At 31 December 2010, the value of the treasury shares recorded on the balance sheet was €6.8m.

The average number of daily transactions was 7,305 during 2010 versus 9,274 for the same period in 2009. The capital turnover rate was 23.2%, or 55.8% based on the free float.

Following the publication of the FY09 annual results, the Affine share price outperformed the IEIF SIIC France and EPRA Europe indexes. This outperformance disappeared progressively during the summer, during which period the property sector regained market favour. Since this time, the Affine share price has remained fairly stable and its annual performance has been in line with that of the IEIF SIIC France index since mid-November. This results in growth of 5.2%, with IEIF SIIC France posting growth of 6.7%.

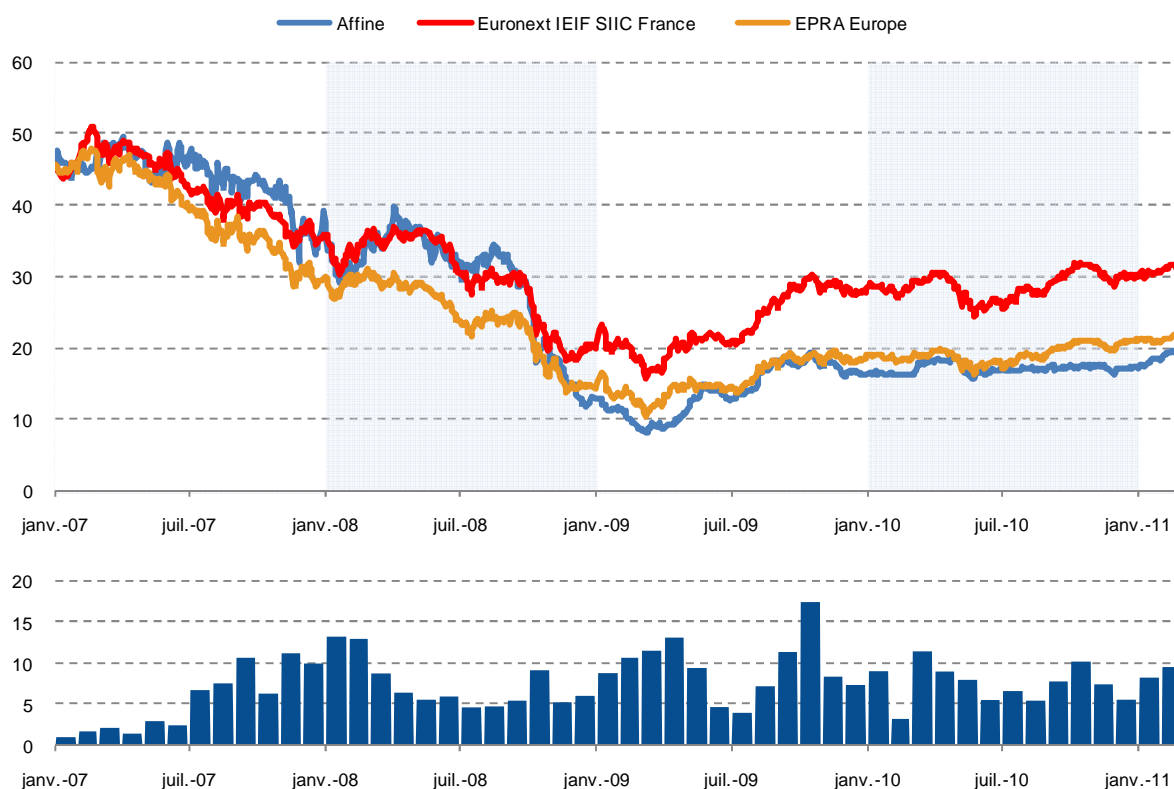
At 31 December 2010, the Affine share was trading at €17.10 leading to a market capitalisation of €138.7m. The discount in relation to the EPRA NAV came to 44%. Since early 2011, the share price has slightly improved and was €19.57 at the close on 3 March.

Caractéristiques boursières au 31 décembre 2010 Stock market information at 31 December 2010

Marché / Market	NYSE Euronext Paris
Code ISIN / ISIN code	FR0000036105
Bloomberg	IML FP
Reuters	BTPP.PA
SRD / DSO	Long seulement / Long only
Nombre de titres / Shares outstanding	8 113 566
Flottant / Free float	45,1 %
Cours de clôture / Closing price	17,10 €
+ Haut & + Bas / High & Low	18,80 € / 15,72 €
Capitalisation / Market capitalisation	138,7 M€
Rendement du titre / Total shareholder return ⁽¹⁾	14,3 %

(1) (Dividende versé au cours de l'exercice [solde du dividende 2010 et dividende complémentaire] + variation du cours) / Cours au 31 décembre 2009.
(Dividend paid during the year [balance of 2009 dividend and Bonus dividend] + change in the share price) / Price at 31 December 2009.

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



Dividende

Affine proposera à la prochaine assemblée générale le 28 avril le vote d'un dividende de 2,43 € par action (soit un total de 19,7 M€), au titre de l'exercice 2010, offrant l'option d'être distribué soit en numéraire soit en action nouvelle. Ce dividende porte le rendement du titre Affine à 14,2 % par rapport au cours du 31 décembre 2010.

Après un dividende réduit à titre de précaution en

Dividends

Affine will propose to the forthcoming General Meeting on 28 April that a vote be held regarding a dividend of €2.43 per share (i.e. €19.7m), for fiscal year 2010, distributed either in cash or in new share. This dividend takes the return on Affine shares to 14.2% based on the share price at 31 December 2010.

After a precautionary reduced dividend in 2009

2009 (8,1 M€), les dividendes en 2010 (14,5 M€) et 2011 permettent ainsi de retrouver un niveau particulièrement élevé de distribution comparé aux années antérieures : 12,1 M€ en 2007 et 13,4 M€ en 2008, résultant directement de l'obligation de distribution des bénéfices et plus-values de cessions attachée au statut SIIC.

(€8.1m), the 2010 (€14.5m) and 2011 dividends make it possible to regain a particularly high distribution level in comparison with those of previous years: €12.1m in 2007 and €13.4m in 2008, resulting directly from the compulsory distribution of profit and capital gains on sales related to the SIIC status (French REIT).

Agenda de l'actionnaire

- 28 avril 2011 : Assemblée générale
- 16 mai 2011 : Paiement du dividende en action ou en numéraire (2,43 €)
- 16 mai 2011 : Chiffre d'affaires du premier trimestre
- Septembre 2011 : Chiffre d'affaires et résultats semestriels 2011

Shareholders' diary

- 28 April 2011: Annual General Meeting
- 16 May 2011: Dividend payment in share or in cash (€2.43)
- 16 May 2011: First quarter revenues
- September 2011: 2011 Half-year revenues and results

GOVERNANCE

GOVERNANCE

Organe de direction Management

Conseil d'Administration au 31 décembre 2010 / Board of Directors at 31 December 2010

Administrateurs / Directors

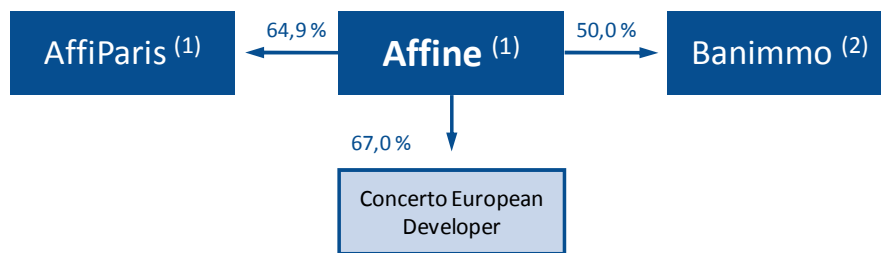
Maryse Aulagnon	Président Chairperson
Alain Chaussard	Représentant permanent de MAB-Finances, Vice-Président Permanent representative of MAB-Finances, Vice-Chairman
Arnaud de Bresson	Directeur général de Paris-Europlace Managing Director of Paris-Europlace
Stéphane Bureau	Partner – Directeur général de la gestion d'actif chez Cushman & Wakefield Partner – Managing director of asset management at Cushman & Wakefield
Jean-Louis Charon	Représentant permanent de Holdaffine Permanent representative of Holdaffine
Bertrand de Feydeau	Président de Foncière Développement Logements Chairman of Foncière Développement Logements
Michel Garbolino	Trustee Fondation Stern & Président de CMIL – Luxembourg Trustee of the Stern Foundation and Chairman of CMIL – Luxembourg
Ariel Lahmi	Président Directeur Général de Beekman Reim Chairman and Chief Executive Officer of Beekman Reim
Burkhard Leffers	Représentant permanent de LICA Permanent representative of LICA
Philippe Tannenbaum	Senior Advisor Institut de l'Épargne Immobilière et Financière
François Tantot	Ancien Directeur général d'Aareal Bank France Former Chief Executive Officer of Aareal Bank France
Andrew Walker	Représentant permanent de Forum Partners Permanent representative of Forum Partners

Direction générale / Management

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

Structure du groupe

Group structure



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

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

Données sociales et environnementales

Social and environmental information

Ressources humaines

Au 31 décembre 2010, l'effectif total du groupe était de 79 personnes réparties en :

- 35 employés, 41 cadres et 3 mandataires sociaux
- 33 hommes et 46 femmes
- 55 en France (dont 5 chez Banimmo) et 24 en Belgique (Banimmo).

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

L'accord d'intéressement signé le 23 juin 2009 permet de faire bénéficier le personnel des résultats de la société. Une somme de 278 K€ a ainsi été versée au cours de 2010 au titre de l'intéressement au résultat de l'exercice 2009.

La formation a porté sur deux axes : technique et linguistique. Le budget formation d'Affine représente 1,35 % de la masse salariale (supérieur au minimum légal de 0,9 %) et 22 collaborateurs en ont bénéficié en 2010.

Au 31 décembre 2010, les salariés du groupe Affine ne détiennent aucune participation dans le capital de leur société au titre d'un fonds commun de placement ou d'un plan d'épargne d'entreprise (article L.225-102 du Code de commerce).

Human resources

At 31 December 2010, the Group has 79 employees, broken down as follows:

- 35 employees and 41 managers, and 3 company representatives
- 33 men and 46 women,
- 55 in France (of whom 5 at Banimmo) and 24 in Belgium (Banimmo).

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

The profit sharing agreement signed on 23 June 2009 gives employees a share in their company's profits. Accordingly, an amount of €278,000 was paid out during the period related to 2009 profits.

Staff training focuses on two main areas: technical and linguistic. Affine's training budget represented 1.35% of the payroll (above the legal minimum of 0.9%) and 22 employees received training in 2010.

At December 31 2010, employees of the Affine Group have no holdings in the company's share capital through a mutual fund or company savings plan (Article L.225-102 of the French Code of Commerce).

Environnement

Affine a initié une réflexion Développement Durable en considérant l'impact de son activité de foncière sur l'environnement. Cette démarche est orientée vers le diagnostic environnemental de son patrimoine et la sensibilisation des locataires aux problématiques environnementales. Affine est convaincue que la réduction de l'empreinte écologique passe d'abord par une réflexion menée en commun avec les locataires sur l'utilisation des locaux et la mise en place de systèmes plus économes en ressources environnementales, la mesure de l'impact sur l'énergie, l'eau, les déchets et le carbone, et l'évaluation d'investissements de remise aux normes des immeubles du patrimoine les plus énergivores. La signature d'un bail vert en 2010, ou la recherche de labellisations environnementales sont des exemples d'applications concrètes de ces principes dans l'activité opérationnelle d'Affine.

Au-delà de cette campagne de sensibilisation, Affine estime que la réflexion du secteur immobilier concernant la prise en compte de problématiques de Développement Durable dans ses métiers reste encore à harmoniser et préciser. Elle s'est impliquée également dans le partage de ses expériences et conclusions concernant son patrimoine, au sein de la Commission Valorisation Verte du Grenelle de l'Environnement, ainsi que dans le Pôle Finance Innovation – Immobilier Durable dans le cadre de Paris Europlace.

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

Environment

Affine has initiated a sustainable development review by considering the impact of its property business on the environment. This process is oriented towards environmental diagnosis of its buildings and raising tenants' awareness of environmental issues. Affine believes that reducing the ecological footprint starts with reflection conducted jointly with tenants on the use of the premises and the establishment of systems that are more efficient in the use of environmental resources, measuring the impact on energy, water, waste and carbon, and the valuation of investments to upgrade the portfolio's less efficient buildings in terms of energy consumption. The signing of a green lease in 2010 and efforts to attain green status are concrete examples of these principles in Affine's operational activity.

Beyond this awareness campaign, the Affine considers that reflection of the real estate sector on the inclusion of sustainable development issues in its business needs further harmonisation and clarification. It has also been involved in sharing its experiences and conclusions on its properties within the Green Valuation Commission of the *Grenelle de l'Environnement*, a government environmental initiative in France, and within the *Pôle Finance Innovation – Immobilier Durable* business and research cluster as part of Paris Europlace.

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

Mécénat Sponsorship

Affine accompagne la Fondation Palladio

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

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

Affine soutient Pro Musicis

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

Affine participe à l'action de Proximité

Cette association a notamment pour objectif de mettre en place un tutorat de personnes engagées dans la vie active au profit de jeunes en difficultés, soit dans leur parcours scolaire, soit dans leur insertion professionnelle. Trois cadres d'Affine ont ainsi pris en charge chacun un jeune en difficulté d'insertion.

Affine supports the Palladio Foundation

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

Based around its founding members and charitable sponsors (among them Affine) the Palladio Foundation rallies businesses, professional organisations, communities, local authorities and public figures from all backgrounds who want to give young people the means and tools to invent and to act in this field.

Affine sponsors Pro Musicis

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

Affine contributes to the action of Proximité

This association aims to set up a system of tutorship provided by individuals engaged in active life for the benefit of young people in difficulty, either for their schooling or for their professional integration. Three Affine managers each undertook to support a young person with difficulties in integration.

LE GROUPE THE GROUP

Les immeubles Properties

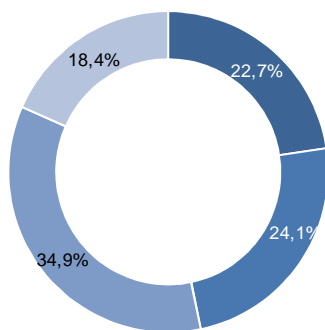
Stratégie

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

Au cours des deux dernières années, la réalisation de plusieurs investissements importants dans l'immobilier commercial, associée à la politique de cession a permis au groupe de rééquilibrer son portefeuille. Ainsi la part du commerce est passée d'un peu moins de 14 % en 2008 à plus de 22 % fin 2010, un niveau supérieur à celui des entrepôts (16 %). Le patrimoine reste dominé par les bureaux avec 56 % à fin 2010 contre 55 % à fin 2009.

Cette logique de diversification se retrouve également dans la répartition géographique des immeubles. Le groupe Affine est présent essentiellement en France, à parts sensiblement égales entre l'Île de France et les autres régions, et en Belgique à travers Banimmo.

Répartition géographique en valeur Breakdown of value by region



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

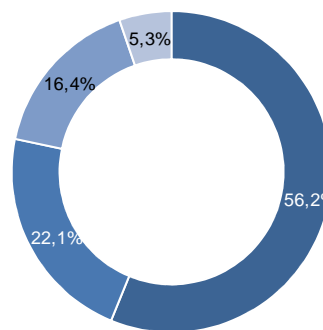
Strategy

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

Over the last two years, a number of major investments in retail property, combined with a disposal policy, have enabled the Group to rebalance its portfolio. The share of retail has thus increased from just under 14% in 2008 to more than 22% in late 2010, above the warehouse share (16%). The property portfolio remains dominated by office premises with 56% at year-end 2010 against 55% at year-end 2009.

This logic of diversification is also found in the geographical distribution of buildings. The Affine Group is present mainly in France – almost equally between the Ile de France and other regions – and in Belgium, through Banimmo.

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



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

Bureaux

L'immobilier de bureau constitue le secteur le plus important du patrimoine du groupe Affine, en raison notamment des portefeuilles d'AffiParis, filiale constituée en quasi-totalité de bureaux (97 %) à Paris, et de Banimmo, dont l'activité est majoritairement axée sur le repositionnement de ce type d'actif (62 %).

Les surfaces de bureaux vont de 700 m² à près de 18 000 m² réparties à parts sensiblement égales entre la région parisienne, les autres régions françaises et la Belgique.

Entrepôts et activités

Le patrimoine logistique du groupe Affine rassemble plusieurs types de plateformes, la plupart étant bi-modales (fer/route), proposant des surfaces allant de 5 000 m² à 45 000 m².

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

Commerces

Le patrimoine de surfaces commerciales comprend principalement des ensembles commerciaux de centre-ville, comme le Quai des Marques à Bordeaux (15 400 m²), le centre commercial des 7 collines à Nîmes (14 600 m²) ou celui « des Hauts » de Clamart (8 000 m²), l'Espace Colbert à Nevers (5 700 m²), la Galerie Dorian à Saint Etienne (5 100 m²), et des projets en cours de rénovation ou développement à Arcachon et Paris (Galerie Vaugirard et Marché St Germain).

Offices

Office premises are the most important sector of the Affine group properties, owing to AffiParis portfolio, subsidiary made up almost exclusively of offices (97%) in Paris, and to Banimmo, whose activity is mainly focused on the repositioning of this type of asset (62%).

Office surface areas range from 700 sqm to about 18,000 sqm spread in substantially equal shares between the Paris region, the other French regions and Belgium.

Warehouses and activities

Logistics properties of the Affine group gather several types of platforms, most being bi-modal (rail/road) proposing surface areas ranging from 5,000 sqm to 45,000 sqm.

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

Retail

The commercial properties of the Affine Group primarily include city-centre retail areas like the Quai des Marques in Bordeaux (15,400 sqm), the Les 7 Collines retail complex in Nimes (14,600 sqm), the "Les Hauts" complex in Clamart (8,000 sqm), l'Espace Colbert in Nevers (5,700 sqm), Galerie Dorian in Saint Etienne (5,100 sqm), and projects under renovation or development in Arcachon and Paris (Galerie Vaugirard and Marché St Germain).

Activité de la période

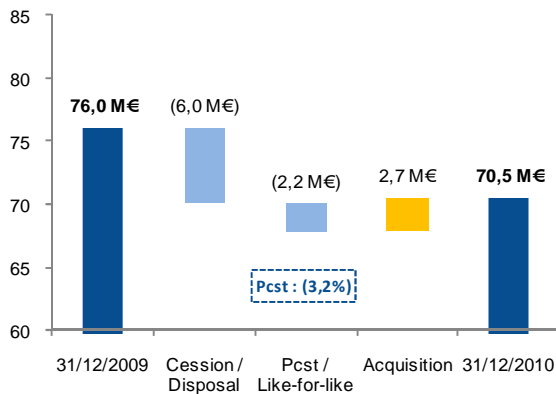
Activity for the period

2010 a enregistré une baisse à périmètre constant des loyers faciaux de 3,2 % principalement liée à l'augmentation de la vacance financière : celle-ci est passée de 7,9 % fin 2009 à 11,6 % à fin juin 2010, pour se redresser progressivement ensuite et s'établir à 11,2 % en fin d'année grâce aux premiers effets de l'important effort de relocation entrepris par le groupe. Cette baisse résulte également des renégociations des baux en vue d'allonger leur durée.

2010 registered a 3.2% decline in headline rents on a like-for-like basis, related mainly to the increase in the financial vacancy: this rose from 7.9% end of 2009 to 11.6% end of June 2010 and then slightly recovered to 11.2% end of year, thanks to the major effort for reletting undertaken by the Group. This decline results as well from lease renegotiations allowing an extension of those one.

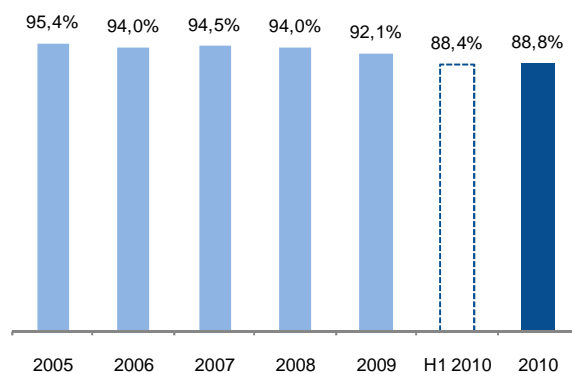
Evolution des loyers faciaux

Change in headline rents



Taux d'occupation*

Occupancy rate



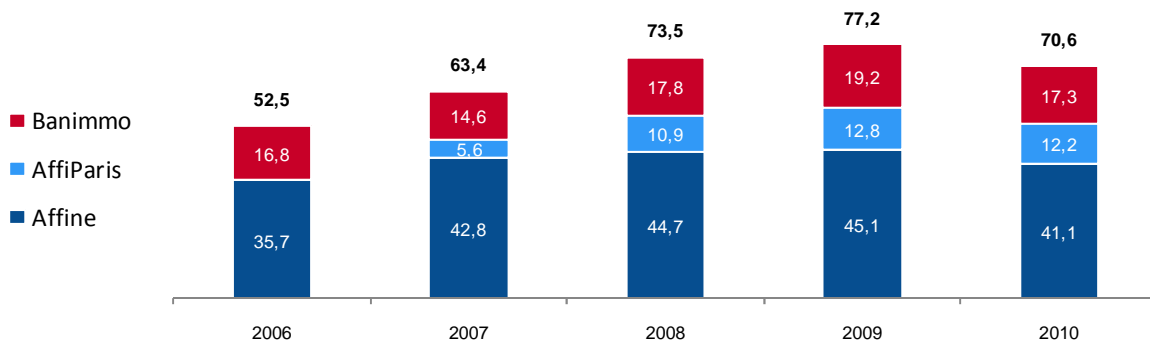
* Taux d'occupation financier hors immeubles en restructuration et hors Banimmo
 * Financial occupancy rate excluding buildings being restructured and Banimmo

Au cours de l'année, le montant des loyers bruts perçus s'est élevé à 70,6 M€, en baisse de 8,6 % par rapport à la même période en 2009 et répartis à hauteur de 58,2 % pour Affine, 17,3 % pour AffiParis et 24,5 % pour Banimmo.

This year, the amount of gross rental income totalled €70.6m, down 8.6% compared with the same period in 2009 and broken down as follows: 58.2% for Affine (and dedicated companies), 17.3% for AffiParis and 24.5% for Banimmo.

Revenus locatifs (en M€)

Gross rental income (in €m)



Valeur des immeubles, droits inclus

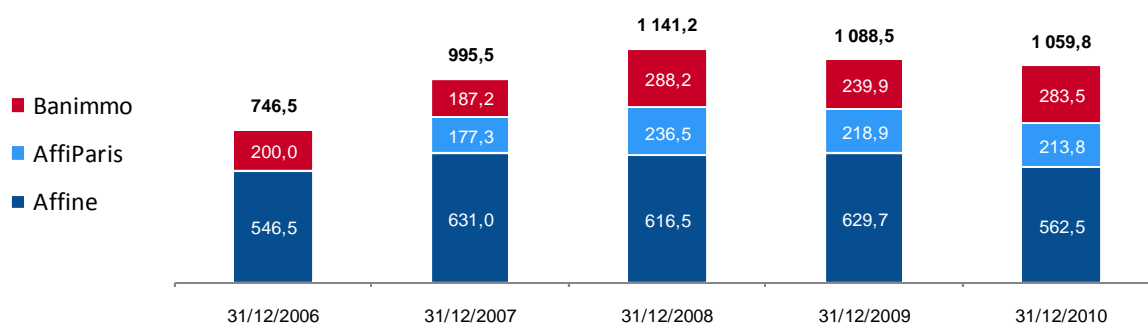
Le groupe a procédé à l'évaluation de son patrimoine locatif à fin décembre 2010 par de nouvelles expertises externes pour 97 % de sa valeur et par mise à jour interne pour les autres actifs de petite taille ou en cours de cession (en reprenant notamment le prix des actifs sous promesse). La valeur (droits inclus) des 98 actifs immobiliers s'établit à 1 060 M€, contre 1 089 M€ à fin 2009.

Value of properties, transfer tax included

At the end of December 2010, the Group valued its rental properties portfolio using external appraisals for 97% of its value and internal appraisals for the remaining small assets or those being sold (particularly including assets with a preliminary contract for sale). The value (transfer tax included) of the 98 properties totalled €1,060m, versus €1,089m at year-end 2009.

Evolution de la valeur des immeubles, droits inclus (en M€)

Change in value of properties, transfer tax included (in €m)



Valeur des immeubles, hors droits

La valeur du patrimoine hors droits diminue de 1 038 M€ à 1 010 M€. Cette variation résulte :

- de cessions à hauteur de 80 M€, à un prix moyen proche des expertises antérieures, et dégageant une moins value de 0,3 M€ ;
- de 48 M€ d'investissements immobilier dont 24 M€ d'acquisitions, 6 M€ de développement et 18 M€ de « capex » ;
- d'une baisse de 3 M€ de la juste valeur à périmètre constant.
- Chez Banimmo d'un ajustement de 7 M€ à la hausse lié au passage en IAS2 permettant de reclasser certains actifs immobiliers en stock et de les conserver à leur coût historique d'acquisition afin de favoriser la lecture de l'activité développement de cette société.

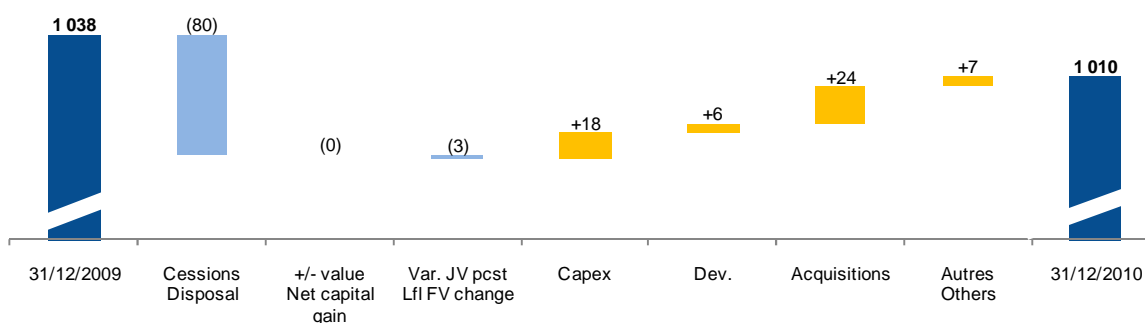
Value of properties, transfer tax excluded

The value of properties excluding transfer taxes decreased from €1,038m to €1,010m. This change resulted from:

- sales totalling €80m, at an average price close to previous appraisals, with €0.3m in capital loss;
- €48m in investments of which €24m in acquisitions, €6m in developments and €18m in capex;
- a €3m drop in fair value on a like-for-like basis.
- For Banimmo, a €7m upward adjustment related to the new IAS2 accounting norm permitting the reclassification of certain inventoried property assets and to maintain them at their historical acquisition cost in order to favour the reading of the company's development activities.

Variation de la valeur des immeubles hors droits (en M€) au 31 décembre 2010

Change in the value of buildings excluding transfer taxes (in €m) at 31 December 2010



Après avoir légèrement diminué (-0,9 %) au premier semestre, la juste valeur à périmètre constant a amorcé son redressement au second semestre (+0,8 %). Sur l'ensemble de l'année, la baisse s'établit à -0,2 % et se décompose en :

- une augmentation de 0,4 % résultant de la reprise des loyers de marché.
- une augmentation de 3,2 % grâce à la diminution des taux de rendement retenus pour les expertises,
- une baisse de 3,8 % provenant de plusieurs effets dont essentiellement la diminution du taux d'occupation.

Le taux de rendement moyen ressortant des expertises est de 7,3 % et une variation négative ou positive de ce taux de 25 points de base conduirait respectivement à une hausse ou une baisse de 28,6 M€ de la valeur du patrimoine.

After a slight decline (-0.9%) over the first half, the fair value on a like-for-like basis began to revive over the second half (+0.8%). Over the full year, this decline came to 0.2% and can be broken down as follows:

- a 0.4% increase resulting from the upturn in market rents.
- a 3.2% increase due to a decrease in the yield rate used by the appraisers,
- a 3.8% drop due to several effects, including the decrease of the occupancy rate.

The average yield from the appraisals came to 7.3% and an upward or downward change of 25 basis points in this rate would lead to an increase or a decrease of the portfolio's value by €28.6m.

Sensibilité de la juste valeur à la variation de 25 pb du taux de rendement moyen

Fair value sensitivity to 25 bp change in the average yield

Classe d'actif (M€) Type of asset (€m)	Juste valeur Fair value	Taux Yield	+/- 25 pb Impact
Bureaux / Offices	567	6,9 %	17,7
Surfaces commerciales / Retail	223	7,5 %	4,8
Entrepôts et activités / Warehouses and industrials	166	8,7 %	4,7
Autres / Others	53	6,9 %	1,4
Total	1 010	7,3 %	28,6

SYNTHÈSE FINANCIÈRE

FINANCIAL SUMMARY

Résultats

Earnings

Résultats consolidés

NB: Depuis 2008, les comptes présentés et commentés dans ce rapport sont établis en normes IFRS en présentation commerciale. Cette présentation fait l'objet en 2010 de légères modifications afin de répondre davantage aux recommandations établies par l'EPRA, dont l'objectif premier est une plus grande transparence du secteur immobilier. Les comptes en présentation bancaire sont fournis dans le rapport financier.

Consolidated earnings

NB: Since 2008, the statements referred to in this report have been prepared in accordance with IFRS corporate accounting standards. In 2010, this presentation was slightly adjusted to meet EPRA Best Practice Recommendations, the main aim of which is to improve transparency of the property sector. Statements based on banking standards are provided in the financial report.

Résultat consolidé (M€) ⁽¹⁾	2008 ⁽⁷⁾	2009 ⁽⁷⁾	2010	Consolidated (€m) ⁽¹⁾
Revenus locatifs	73,5	77,2	70,6	Gross rental income
Loyers nets	63,5	62,8	59,6	Net rental income
Revenus des autres activités	8,2	3,8	5,6	Other income
Frais de fonctionnement	(27,8)	(23,5)	(20,3)	Corporate expenses
EBITDA courant ⁽²⁾	43,9	43,2	44,9	Current EBITDA ⁽²⁾
Résultat opérationnel courant	43,2	42,8	44,6	Current operating profit
Autres produits et charges	4,0	0,0	(5,1)	Other incomes and expenses
Résultat des cessions d'actifs	7,0	24,8	(0,4)	Net profit or loss on disposal
Résultat opérationnel avt ajust. valeur	54,1	67,6	39,0	Operating profit (before value adj.)
Solde net des ajustements de valeurs ⁽³⁾	(46,8)	(47,2)	(2,8)	Net balance of value adjustments ⁽³⁾
Résultat opérationnel net ⁽⁴⁾	7,3	20,4	36,2	Net operating profit⁽⁴⁾
Coût de l'endettement financier net	(35,8)	(25,3)	(27,6)	Net financial cost
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(12,6)	(7,6)	(2,9)	Fair value adjustments of hedging instr.
Impôts	4,1	12,0	0,6	Taxes
Divers ⁽⁵⁾	(0,2)	(2,1)	4,4	Miscellaneous ⁽⁵⁾
Résultat net	(37,3)	(2,7)	10,6	Net profit
Résultat net – part du groupe	(37,5)	(5,7)	10,3	Net profit – group share

Résultat net – part du groupe	(5,7)	10,3	Net profit – group share
Retraitement EPRA	21,9	7,3	EPRA adjustments
Résultat EPRA ⁽⁶⁾	16,2	17,6	EPRA earnings⁽⁶⁾

(1) Sur la base des comptes IFRS en présentation commerciale et des recommandations de l'EPRA. / Based on IFRS standards for corporate accounting and EPRA recommendations.

(2) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2010 la dépréciation de Sant Feliu (5,2 M€) présent dans les autres produits et charges. / Current EBITDA represents the current operating profit excluding current depreciation and amortisation costs. This amount excludes the depreciation on Sant Feliu (€5.2m) in 2010 and appears under the other incomes and expenses.

(3) Y compris la dépréciation d'un goodwill de 3,5 M€ en 2009. / Including a depreciation in Goodwill of €3.5m in 2009.

(4) Le résultat opérationnel net correspond au résultat courant après prise en compte des variations de valeurs, incluant les variations des écarts de goodwill contrairement aux années antérieures / The net operating profit represents the operating profit after the value change, including goodwill change, unlike previous years.

(5) Quote-part de sociétés mise en équivalence, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, autres produits et charges financiers. / Share in companies consolidated using the equity method, net profit from activities that have been discontinued or are being sold, other financial income.

(6) L'EPRA, association des foncières européennes cotées en bourse, a mis à jour en octobre 2010 un guide sur les mesures de performances. Le Résultat EPRA exclut, comme précisé dans la note sur les retraitements de l'EPRA, les variations de justes valeurs, les plus ou moins values de cessions et les autres éléments non-récurrents. / The European Public Real Estate Association (EPRA) issued Best Practices Policy Recommendations in October 2010, which give guidelines for performance measures. As detailed in the EPRA adjustments note, the EPRA earnings measure excludes the effects of fair value changes, gains or losses on sales and other non-recurring items.

(7) Le résultat d'Abcd a été pris en compte jusqu'à sa date de sortie du périmètre en 2008, soit à hauteur de 0,17 M€. Par ailleurs, afin de mieux refléter les composantes du résultat et de son évolution, la contribution de BFI n'apparaît que sous la rubrique « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession », soit « Divers » dans cette présentation. / The profit of Abcd has been included until the date of its disposal in 2008 from the scope of consolidation, and totalled €0.17m. In addition, to more clearly reflect the components of the profit and its changes, the contribution of BFI appears under the heading "After-tax profit from businesses that have been discontinued or are being sold", i.e. "Miscellaneous" in this presentation.

Les revenus locatifs sont en retrait de 8,6 % en raison de la vacance mais également des restructurations et cessions. A périmètre constant, les loyers de la période baissent de 6,2 %. La forte réduction des charges locatives, en raison des cessions fin 2009 (en particulier la vente de l'immeuble de Mobistar chez Banimmo) et du rattachement des frais liés aux ventes au résultat de cessions, permet de limiter la baisse des loyers nets à -5,2 %.

L'augmentation du taux de vacance, qui explique plus de la moitié de cette baisse des loyers, résulte soit de difficultés financières du locataire, soit de la rationalisation des surfaces immobilières occupées par les grands groupes. A ce phénomène s'ajoutent les délais de franchise pour les nouveaux baux signés, qui décalent les premiers paiements de loyers de 3 à 6 mois en général, ainsi que les renégociations de loyers souvent associées à un rallongement des baux.

Par ailleurs, les départs de locataires programmés chez Banimmo pour la restructuration de deux bâtiments expliquent près d'un cinquième de cette contraction des revenus locatifs.

Enfin les cessions, réalisées en grande partie au cours du second semestre 2009, ont contribué à cette compression des loyers mais cet effet est compensé par les acquisitions.

Le résultat opérationnel courant, en hausse de 4,3 %, profite de la reprise des bénéfices pour l'activité de développement immobilier, hors dépréciation sur stocks, (2,7 M€ vs 0,0 M€) et de la diminution de 13,4 % des frais de fonctionnement (20,3 M€ vs 23,5 M€), permettant de plus que compenser l'érosion naturelle des revenus sur les opérations de location-financement (2,9 M€ vs 3,8 M€).

Le résultat opérationnel net est en forte hausse (+77 %), alors même qu'aucune plus value de cession n'a été enregistrée, contrairement à 2009 (24,8 M€). Cette amélioration provient pour l'essentiel d'un arrêt de la baisse des justes valeurs des immeubles, presque marginale au regard des deux dernières années (-2,8 M€ contre près de -47 M€ en 2009 et 2008) à laquelle il faut ajouter une dépréciation sur la valeur du terrain de Sant Feliu (-5,2 M€), détenu en stock par Concerto.

En outre l'exercice 2010 n'a bénéficié, contrairement à l'an dernier, ni du remboursement de la créance de carry back (4,9 M€), ni du produit de cession de la participation d'Affine dans Altaréa (la participation ayant été cédée fin 2009). L'augmentation du coût de la dette nette, principalement liée à l'absence du dividende d'Altaréa (1,7 M€), est plus que compensée par une baisse de valeurs des instruments financiers de moindre amplitude qu'au cours des deux années antérieures (-2,9 M€ contre près de -10 M€) et d'une forte amélioration de la contribution des sociétés mises en équivalence

Gross rental income declined by 8.6% due to vacancy but also to refurbishments and divestments. On a like-for-like basis, rents during the period drop 6.2%. The steep reduction of rental charges, due to disposals made in late 2009 (particularly the sale of Banimmo's Mobistar building) and the matching of sales-related costs to the profit on disposals, makes it possible to limit the decline in net rents to -5.2%.

The increase in vacancy rate, which accounts for more than half of this fall in rents, results either from financial difficulties of the tenant, or the rationalisation of property surfaces occupied by major groups. This phenomenon is supplemented by the rent-free period for newly-signed leases, which as a general rule postpones the first payments by 3 to 6 months, and rent renegotiations often attached to an extension of leases.

In addition, scheduled departures of Banimmo tenants for the restructuring of two buildings accounts for nearly a fifth of this contraction in rental income.

Finally, the disposals, mainly conducted during the second half of 2009, have contributed to this rent compression, but this effect is offset by acquisitions.

Current operating income, up 4.3%, benefits from the upturn in profitability of the property development activity, excluding depreciation on inventories (€2.7m vs €0.0m) and the 13.4% reduction in operating expenses (€20.3m vs €23.5m). These items more than offset the natural erosion of revenue on finance lease transactions (€2.9m vs €3.8m).

Net operating profit showed a sharp increase (+77%), even though no capital gain has been recorded, unlike 2009 (€24.8m). This improvement comes essentially from a halt in the fall of property fair values, almost marginal in comparison with the last two years (-€2.8m vs nearly -€47m in 2009 and 2008) to which it is necessary to add a depreciation to the value of Sant Feliu land (-€5.2m), held as stock by Concerto.

In addition, unlike last year, 2010 benefited neither from the repayment of the carryback (€4.9m), nor from the capital gain on disposal of the Altaréa stake (Affine's stake was disposed late 2009). However, the increase in the cost of net debt, mainly related to the absence of the Altaréa dividend (€1.7m), is more than offset by a slighter decrease in values of financial instruments than that of the two previous years (-€2.9m against nearly -€10m) and a significant improvement in the contribution from associates (€3.1m vs -€4.4m), particularly Jardin des Quais and Banimmo investments. Net income group share came

(3,1 M€ vs -4,4 M€), notamment chez Jardin des Quais et les participations de Banimmo. Le résultat net part du groupe ressort ainsi en forte hausse à 10,3 M€ contre une perte de 5,7 M€ en 2009.

Retraité des éléments non-courants, tels que la variation de juste valeur et les plus ou moins values de cessions, le résultat EPRA ressort à 17,6 M€ contre 16,2 M€ en 2009.

Résultats consolidés Ancienne présentation

Le tableau de la marge opérationnelle utilisé pour les exercices précédents laisse place à une présentation plus en ligne avec les nouvelles normes de place et dont la lecture avec les annexes financières est facilitée. Désormais, le résultat EPRA représente le résultat net courant de l'activité de foncière stricto sensu (soit le résultat net – part du groupe hors variations de justes valeurs, plus ou moins values de cessions et autres éléments non-courants).

Présentation antérieure / previous presentation

Résultat consolidé (M€) ⁽¹⁾	2008 ⁽⁷⁾⁽⁸⁾	2009 ⁽⁸⁾	2010	Consolidated income statement (€m) ⁽¹⁾
Immeuble de placement	63,5	62,8	59,6	Investment properties
Location financement	5,9	3,8	2,9	Lease finance
Développement immobilier ⁽²⁾	2,2	(0,0)	(2,8)	Property development
Divers	1,1	0,6	1,0	Miscellaneous
Marge opérationnelle ⁽³⁾	72,9	67,3	60,7	Operating margin ⁽²⁾
Résultat financier ⁽⁴⁾	(35,5)	(31,2)	(27,5)	Financial income ⁽³⁾
Charges d'exploitation et divers	(25,7)	(24,5)	(21,3)	Operating and miscellaneous
Impôts sur les sociétés	(2,8)	5,1	0,3	Corporate income tax
Résultat courant	8,8	16,7	12,2	Current profit
Plus-values nettes de cession	7,0	24,8	(0,4)	Net capital gains on property sales
Résultat courant après cession	15,8	41,5	11,8	Current profit after property sales
Variation de juste valeur des immeubles ⁽⁵⁾	(46,9)	(43,7)	(2,8)	Change in fair value of properties
Variation de juste valeur des instr. financiers	(12,6)	(7,6)	(2,9)	Change in fair value of financial instruments
Divers ⁽⁶⁾	(0,4)	0,2	4,3	Miscellaneous ⁽⁴⁾
Impôts différés net d'exit tax	6,8	6,9	0,3	Deferred tax net of exit tax
Résultat net comptable	(37,3)	(2,7)	10,6	Net income (loss) after tax
Dont part du groupe	(37,5)	(5,7)	10,3	Of which Group share

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

(2) Hors variation de valeur de Sant Feliu. / Excluding change in value of Sant Feliu.

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

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

(5) Y compris variation de valeur de Sant Feliu. / Including change in value of Sant Feliu.

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

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

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

to €10.3m, against a loss of €5.7m in 2009.

Adjusted for exceptional items such as fair value changes and net profit or loss on disposals, EPRA earnings amounted to €17.6m against €16.2m in 2009.

Consolidated earnings Previous presentation

The operating margin table used for the previous years has been replaced by a presentation more in line with best practices and with improved legibility of the financial appendices. From now on, EPRA earnings represent the current net profit from the property activity *stricto sensu* (i.e. net profit - group share excluding changes in fair value, gains or losses on sales and other non-current items).

Cash-flow consolidé

Consolidated cash flow

Flux de trésorerie (M€)	2008	2009	2010	Cash Flow (€m)
Capacité d'autofinancement (hors coût de l'endettement)	50,0	54,3	51,7	Funds from operation (excluding cost of debt)
Variation du BFR	(1,4)	18,0	(27,4)	Change in WCR
<i>dont Azuqueca</i>		14,5		<i>of which Azuqueca</i>
<i>dont IAS2</i>			(24,9)	<i>of which IAS2</i>
Impôt	(3,6)	1,5	(3,9)	Taxes
Divers (activité destinée à être cédée)	2,7	0,3	-	Other (business held for sale)
Cash-flow opérationnel	47,7	74,1	20,4	Operating cash flow
Cash-flow opérationnel (hors Azuqueca & IAS2)	47,7	59,6	45,2	Operating cash flow (excluding Azuqueca & IAS2)
Cash-flow opérationnel – part du groupe		62,9	30,2	Operating cash flow – Group share
Acquisitions & Investissements	(223,4)	(109,4)	(88,7)	Acquisitions & Investments
Cessions	56,5	178,2	97,7	Disposals
Divers	(4,2)	0,4	(0,2)	Others
Cash-flow d'investissement	(171,1)	69,2	8,8	Investment cash flow
Emprunts nouveaux	272,8	153,0	117,7	New loans
Remboursements d'emprunts	(107,8)	(234,2)	(96,6)	Loan repayments
Intérêts	(41,6)	(31,0)	(29,1)	Interest
Divers	(21,5)	(26,0)	(23,0)	Others
Cash-flow de financement	101,9	(138,2)	(31,0)	Financing cash flow
Variation de trésorerie	(21,5)	5,2	(1,8)	Change in cash position

La capacité d'autofinancement (hors coût de l'endettement) du groupe, affectée par le recul des produits locatifs, a diminué de 4,8 % pour s'établir à 51,7 M€. Le BFR enregistre une très forte variation résultant de la cession d'Azuqueca en 2009 (14,5 M€), immeuble détenu en stock par l'activité développement, et du passage à la norme comptable IAS2 par Banimmo (-24,9 M€). L'adoption de cette nouvelle norme implique que les immeubles en restructurations sont dorénavant détenus en stocks. Ces derniers sont donc amenés à capitaliser tous les frais de rénovation qui étaient précédemment intégrés dans les cash-flows d'investissement. Le cash-flow opérationnel ressort ainsi à 20,8 M€ contre 74,1 M€ en 2009.

L'activité d'investissement du groupe est en retrait avec un montant de 89,2 M€ contre 109,4 M€ en 2009. Il comprend pour Banimmo les deux acquisitions de commerces pour 24,6 M€ (12 M€ à Rouen et 12,6 M€ à Eragny), les 54,2 M€ de prise de participation dans City Mall et les 9 M€ dans l'augmentation de capital de Montea, et enfin le paiement de l'acquisition en VEFA de Nevers pour Affine. La politique active d'arbitrage s'est poursuivie et a conduit le groupe à réaliser 97,7 M€ de cessions, en dessous des attentes compte tenu de délais plus longs dans la vente d'un actif de taille importante. Les cessions ont représenté principalement des immeubles matures ou de taille insuffisante chez Affine et AffiParis. Au total le cash-flow d'investissement ressort à 8,3 M€ contre -69,2 M€ pour la même période en 2009.

The Group's self-financing capability (excluding cost of debt), affected by the lower rental incomes, dropped 4.8% at €51.7m. The WCR shows a sharp change resulting from the disposal of the Azuqueca platform in 2009 (€14.5m), a building held in inventory by the development activity, and Banimmo's transition to the IAS2 accounting standard (-€24.9m). Adoption of this new standard means that from now on buildings under refurbishment are held in inventory. These buildings are led to capitalize all the restructuring costs previously integrated in the investment cash flow. The operating cash flow totalled €20.8m, against €74.1m in 2009.

The Group's investment activity decreased with an amount of €89.2m against €109.4m in 2009. For Banimmo, this includes the acquisition of two retail properties for €24.6m, (€12m in Rouen and €12.6m in Eragny), the €54.2m stake in City Mall and €9m in the Montea capital increase, and payment of the complex in Nevers bought in anticipation of completion. The active disposal policy has continued and has helped the Group reach €97.7m of disposals, below expectations taking account of the longer timescale for the sale of a large building. Disposals mainly represented mature or under-sized buildings for Affine and AffiParis. Total cash flow from investments came to €8.3m, against -€69.2m for the same period in 2009.

Le solde net des opérations de financement, y compris les dividendes versés (19,2 M€) et les frais financiers (29,1 M€), dégage un cash-flow négatif de 31,0 M€ (vs -138,2 M€ au 2009), les remboursements représentant 82 % des nouveaux emprunts.

Au global, la trésorerie a diminué au cours de l'année de 1,8 M€ et reste à un niveau confortable.

The net balance of financing transactions, including dividends paid (€19.2m) and interest (€29.1m), generated negative cash flow of €31m (vs -€138.2m in 2009), with new borrowings against repayments at 82%.

Overall, the cash position decreased by €1.8m over the period and remains at a comfortable level.

Bilan consolidé Consolidated balance sheet

Bilan consolidé (M€)	2008	2009	2010	Consolidated balance sheet (€m)
ACTIF	1 393,4	1 282,3	1 282,5	ASSET
Immeubles (hors droits)	1 086,7	1 038,0	1 009,9	Properties (excluding transfer taxes)
<i>dont immeubles de placement</i>	<i>982,5</i>	<i>950,6</i>	<i>772,5</i>	<i>of which investment properties</i>
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	<i>104,2</i>	<i>87,4</i>	<i>75,4</i>	<i>of which property held for sale</i>
<i>dont immeubles en rénovation</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>162,0</i>	<i>of which property in refurbishment</i>
Titres de participations	33,8	5,1	15,6	Equity holdings
Sociétés mises en équivalence	28,1	22,1	41,9	Equity affiliates
Trésorerie	27,1	34,8	27,9	Cash
Autres actifs	217,8	182,3	187,2	Other assets
PASSIF	1 393,4	1 282,3	1 282,5	LIABILITIES
Fonds propres (avant affectation)	475,5	431,4	430,1	Shareholders equity (before allocation)
<i>dont ORA</i>	<i>30,7</i>	<i>31,0</i>	<i>31,7</i>	<i>of which convertibles</i>
<i>dont TSDI</i>	<i>74,1</i>	<i>73,3</i>	<i>73,3</i>	<i>of which PSL</i>
Dettes bancaires	773,8	701,9	742,4	Bank debt
Autres passifs	144,1	149,0	110,0	Other liabilities

Actif net réévalué

Les fonds propres totaux sont stables au 31 décembre 2010 à 430,1 M€ (dont part du groupe : 346,8 M€), reflétant la contribution positive du résultat net (10,6 M€), et intégrant la distribution en mai et en octobre d'un dividende important au titre de 2009 (14,4 M€). En neutralisant les quasi-fonds propres que constituent les produits de l'émission de 75 M€ de TSDI en juillet 2007, et après retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés, l'actif net réévalué hors droits EPRA s'établit donc au 31 décembre 2010 à 286,0 M€, soit 30,70 € par action (après dilution des ORA et hors autocontrôle), en diminution de 2,2 % par rapport au 31 décembre 2009. Droits inclus, l'ANR EPRA par action s'établit à 36,06 €.

Net asset value

Total shareholders' equity was stable at €430.1m on 31 December 2010 (of which Group share: €346.8m), reflecting the positive contribution of the net profit (+€10.6m), and the distribution in May and October of a major dividend for 2009 (€14.4m). After neutralising the quasi-equity represented by the €75m perpetual subordinated loan notes issue in July 2007, and after adjustments of the fair value of derivatives and deferred taxes, the EPRA net asset value excluding transfer taxes was €286.0m at 31 December 2010, or €30.70 per share (after dilutions and excluding treasury shares), down 2.2% compared to 31 December 2009. Transfer taxes included, the NAV per share was €36.06.

ANR par action (€)	2008	2009	2010	NAV per share (€)
Fonds propres (avant affectation)	385,3	345,4	346,8	Shareholders' equity (before allocation)
Retraitement des TSDI	-74,1	-73,3	-73,3	PSL adjustment
ANR IFRS dilué (hors droits)	311,3	272,1	273,4	IFRS NAV (diluted)
Retraitements EPRA	17,8	12,1	12,6	EPRA adjustments
ANR EPRA dilué (hors droits)	329,1	284,3	286,0	Diluted EPRA NAV (excl. TT)
ANR EPRA dilué (droits inclus)	386,7	334,8	335,9	Diluted EPRA NAV (incl. TT)
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 486 084	9 056 923	9 314 600	diluted number of shares (excl. Tr. shares)
ANR EPRA dilué (hors droits) par action	34,69	31,39	30,70	Diluted EPRA NAV (excl. TT) per share

Par rapport à ces ANR, le cours de l'action au 31 décembre 2010 (17,10€) présente une décote allant de 44 % à 53 %.

Depuis fin juin 2010, la seconde tranche d'ORA d'un montant de 10 M€, dont le prix d'émission s'élève à 26,73 €, est exerçable, au gré du souscripteur, à hauteur de 374 400 actions représentant une dilution potentielle de 4,4 %. Son impact est déjà pris en compte dans le calcul de l'ANR par action.

Financement

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

Le total des crédits bancaires signés pour l'année 2010 par Affine s'élève à 20,4 M€ (hors lignes de crédit confirmées), à comparer à un montant total d'amortissements de la dette bancaire de 75,3 M€ sur la période.

Affine disposait par ailleurs au 31 décembre de lignes de crédit à court terme confirmées pour un montant total de 19 M€.

AffiParis a signé un avenant sur un crédit en cours pour un montant de 2,3 M€

Banimmo dispose pour sa part auprès d'un pool bancaire d'une ligne permanente de 147,5 M€ (le montant antérieur de 190 M€ a été diminué de 42,5 M€ à la suite de l'émission obligataire). Cette ligne est tirée au 31 décembre 2010 à hauteur de 80,2 M€. Elle sera ramenée à 50 M€ en septembre 2011 et entièrement échue en septembre 2012. Par ailleurs, Banimmo avait signé en 2009 quatre nouvelles facilités de crédit pour un montant global de 98,9 M€. En 2010, deux nouvelles facilités de crédit ont été signées pour un montant de 22,5 M€. Ces nouveaux crédits sont dédiés à des actifs immobiliers spécifiques et permettent à la société de retrouver une souplesse d'utilisation du crédit syndiqué principal en vue de saisir des opportunités d'acquisition. En mai 2010, la société a procédé à une émission obligataire avec warrant pour un montant de 75 M€, échéance 2015. Cette opération permet à la société de continuer à diversifier ses sources de financement et de consolider ses ressources à moyen terme.

Au 31 décembre 2010 la dette financière (nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie) du groupe s'établit à 718 M€, contre 693 M€ à fin 2009. Elle

Based on these NAVs, the share price at 31 December 2010 (€17.10) shows a discount ranging from 44% to 53%.

Since the end of June 2010, the secondary tranche of mandatory convertible bond issues of €10m, with an issue price of €26.73, can be exercised by the subscriber for 374,400 shares, representing a potential dilution of 4.4%. Impact on the NAV per share is already factored into the calculation.

Financing

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

During the year, the total new financing signed by Affine was €20.4m (excluding confirmed lines of credit), compared to €75.3m in total amortisation of bank debt over the period.

In addition, Affine currently has confirmed short-term lines of credit totalling €19m at December 31.

AffiParis signed an amendment for an existing credit for an amount of €2.3m.

Banimmo has a permanent line of €147.5m (the previous amount of €190m was decreased by €42.5m following the bond issue) from a banking pool. At 31 December 2010, this line was drawn down by €80.2m. It will be reduced to €50m in September 2011 and will expire entirely in September 2012. In addition, Banimmo signed four new credit facilities in 2009 for a total amount of €98.9m. In 2010, two new credit facilities of €22.5m were signed. These new facilities are dedicated to specific buildings and give the company the availability of the syndicated credit in order to grasp acquisition opportunities. In May 2010, the firm issued a bond with warrant for €75m, which will reach maturity in 2015. This allows the firm to pursue the diversification of its financing sources and to consolidate its medium term resources.

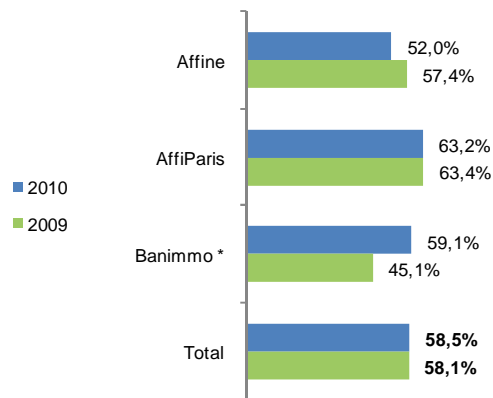
At 31 December 2010, the Group's financial debt (net of cash and cash equivalents) was €718m versus €693m at year-end 2009. It represented 1.7 times

représente 1,7 fois le montant des fonds propres.

Déduction faite de la dette allouée au crédit bail (42 M€), la dette financière nette correspondant aux immeubles de placement hors VEFA (et aux sociétés mises en équivalence soit 82 M€) s'élève à 676 M€, conduisant à un LTV de 58,5 % contre 58,1 % fin 2009.

Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour l'année un coût moyen de la dette de 2,7 %, et 3,9 % coûts de couverture inclus.

LTV (Loan-to-Value)

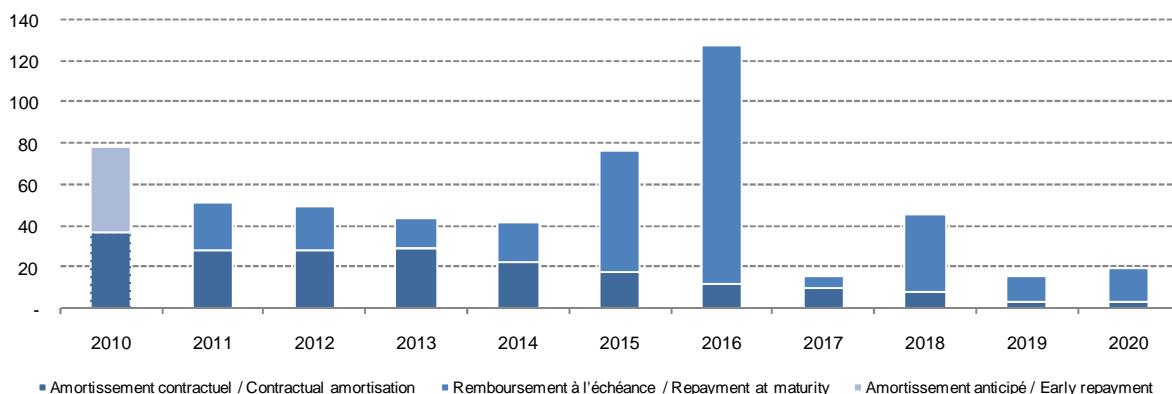


* Dette sur total actif / Debt on total assets

Hors Banimmo (financée pour une large part par une ligne de crédit), la durée moyenne des dettes au 31 décembre 2010 est de 5,8 années. Ces dettes sont amorties à un rythme correspondant à la vie de l'actif sous-jacent, le solde du crédit étant remboursé à l'échéance finale. Le graphique ci-dessous montre que le groupe ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années.

Amortissement de la dette hors Banimmo (en M€)

Debt amortisation excluding Banimmo (in €m)

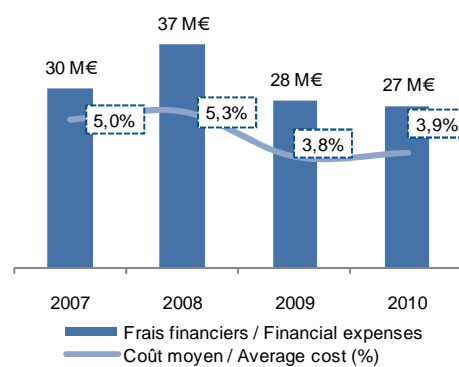


equity.

After deducting the debt allocated to leasing activities (€42m), the net financial debt for investment properties (and companies accounted for by the equity method for €82m) totalled €676m, resulting in an LTV ratio of 58.5% compared to 58.1% at year-end 2009.

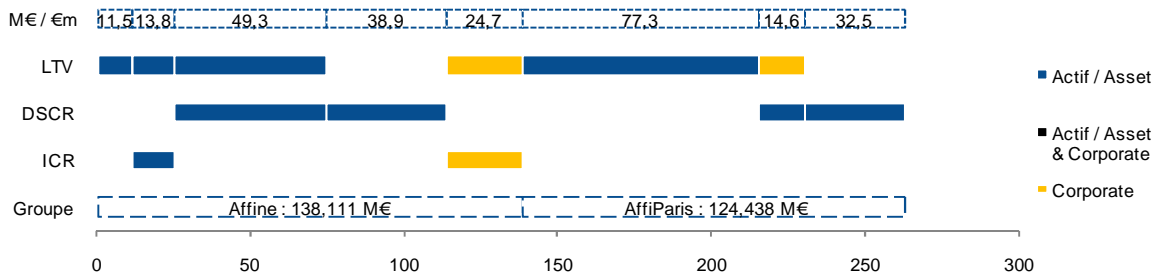
Financial costs on the average net financial debt resulted in an average cost of debt of 2.7%, or 3.9% including hedging costs for 2010.

Coût de la dette / Financial cost



Excluding Banimmo (financed mainly through a line of credit), the average maturity of debt at 31 December 2010 was 5.8 years. These debts are amortised at a pace corresponding to the life of the underlying asset, with the balance of the loan repaid at final maturity. The graph below shows that the Group has no major maturities occurring over the next few years.

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



Le tableau ci-dessus fait apparaître le montant des dettes d’Affine et AffiParis assorties de « covenants » sur l’actif financé, et exceptionnellement sur la société.

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

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.

The chart above shows the amounts of debt for Affine and AffiParis which are subject to covenants on the financed asset, and exceptionally on the company.

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

At 31 December, no compulsory early repayment was invoked in part or in whole for any credit due to a failure to comply with financial ratios to be reported on that date.

Perspectives Outlook

Le second semestre 2010 a enregistré une légère amélioration sensible de la situation locative et de la valeur des immeubles, appelée à se poursuivre en 2011.

La poursuite des cessions d’actifs non stratégiques devrait contribuer à renforcer la structure financière, tandis que le groupe s’attachera en fonction des opportunités à renforcer son effort d’investissement

Le groupe poursuivra en outre sa gestion patrimoniale visant à améliorer la qualité et la rentabilité de ses bâtiments, notamment par d’importants travaux de rénovation et de redéveloppement

The second half 2010 registered a slight improvement in the rental situation and in property value, which should continue in 2011.

Continuation of the disposal of non-strategic assets should strengthen the financial structure, while the Group will strive to increase its investments according to opportunities.

The Group will continue its strategy focused on improving the quality and profitability of its portfolio, particularly through major refurbishment and redevelopment projects.

LES SOCIÉTÉS

THE COMPANIES

Les sociétés foncières

The real estate companies

Affine

NB : les informations commentées dans cette partie concernent la sous-consolidation d’Affine et de ses filiales (sous-groupes Banimmo et AffiParis exclus).

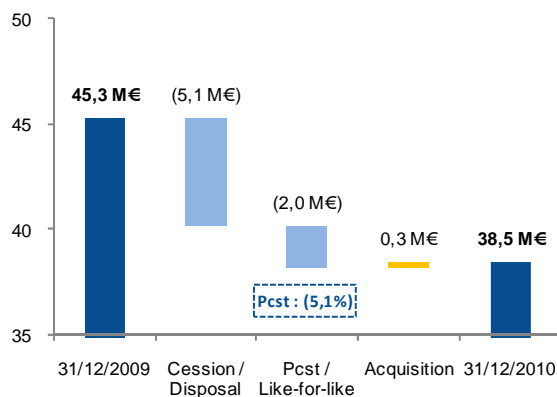
1-Activité de foncière

Le portefeuille d’Affine comprend 64 immeubles en France répartis entre la région parisienne (hors Paris) et les autres régions, ainsi qu’un ensemble immobilier résidentiel en Allemagne. Il développe 534 000 m² et sa valeur (droits inclus) est estimée au 31 décembre 2010 à 562,5 M€.

A périmètre constant, cette valeur est en baisse de 0,4 % par rapport à celle à fin 2009.

Evolution des loyers faciaux

Change in headline rents



Pcst / Like-for-like : A périmètre constant. / On a like-for-like basis.

Les loyers des baux en vigueur au 31 décembre représentent un montant de 38,5 M€, en diminution de 5,1 % à périmètre constant, par rapport au 31 décembre 2009 et de 15,1 % en tenant compte des cessions.

Au cours de l’année, Affine a signé 40 baux ou renégociations portant sur une surface totale de 101 100 m² et un loyer annuel global de 5,3 M€. Par ailleurs, 8 locataires ont résilié leur bail, représentant au total une surface de 5 300 m² et un loyer annuel de 1,0 M€.

Affine

NB: The information contained in this section concerns the sub-consolidation of Affine and its subsidiaries (excluding Banimmo and AffiParis sub-groups).

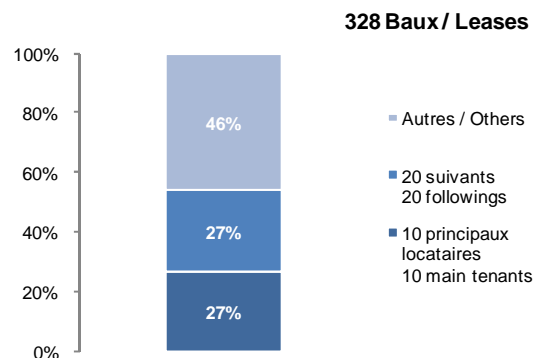
1-Rental property activities

The portfolio of Affine includes 64 buildings in the Paris region (excluding the city of Paris) and other regions in France, as well as a housing complex in Germany. It totals 534,000 sqm and its value (transfer tax included) is estimated at €562.5m at 31 December 2010.

On a like-for-like basis, its value is down 0.4% compared to its level at year-end 2009.

Répartition des baux

Lease breakdown



Leases in effect at 31 December represented an amount of €38.5m, down 5.1% on a like-for-like basis compared to 31 December 2009, and down 15.1% taking into account the disposals.

Over the year, Affine signed 40 leases or renegociations covering a total surface are of 101,100 sqm and a total annual lease of €5.3m. In addition, 8 tenants cancelled their leases, representing in total a surface of 5,300 sqm and an annual rent of €1.0m.

Parmi les trente plus importants locataires, qui représentent 54 % du total des loyers, aucun d'entre eux n'en atteint 10 %, afin d'éviter toute concentration du risque locatif. Les locataires les plus significatifs sont : TDF, la Mairie de Corbeil-Essonnes, l'Armée de Terre, Heidelberg, etc.

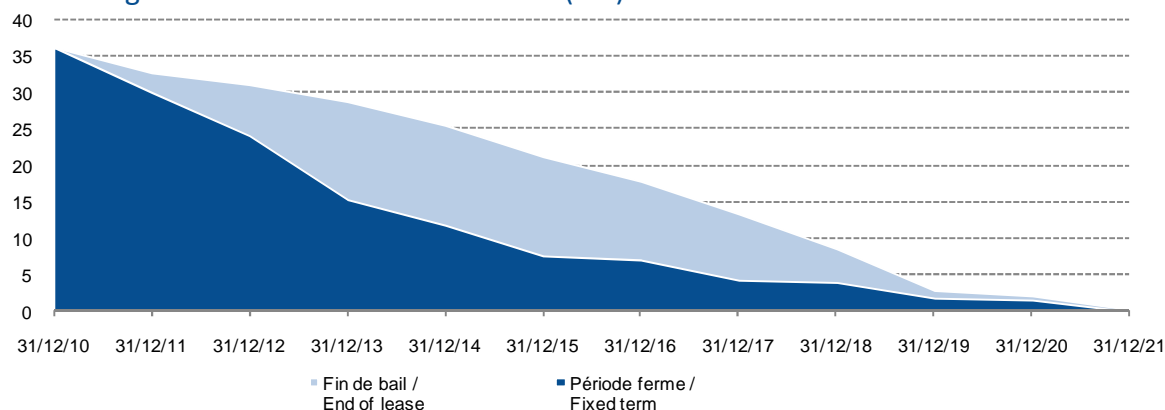
Au 31 décembre 2010, le taux d'occupation financier du patrimoine d'Affine et de ses structures dédiées (excluant les immeubles en cours de cession à l'unité : Saint-Cloud ; ou de développement : Arcachon) s'établissait à 87,1 %, contre 86,4 % fin juin 2010 et 90,8 % fin 2009. L'augmentation du taux de vacance est due au départ de plusieurs locataires principalement situés sur les sites de Trappes, de Leers, de Saint Etienne Molina et d'Elancourt. Ces départs résultent soit de difficultés financières du locataire, pouvant aboutir à sa mise en liquidation, soit de la rationalisation des surfaces immobilières occupées par les grands groupes ; au 31 décembre, les principales vacances proviennent pour 52 400 m² des entrepôts et locaux d'activités, les bureaux et commerces représentant environ 12 000 m² chacun.

Among the top thirty tenants, who represent 54% of total rents, none accounted for as much as 10%, thus avoiding any concentration of risk to rental income. The most significant tenants are: TDF, the Corbeil-Essonnes municipal authority, the French armed forces (Armée de Terre), Heidelberg, etc.

At 31 December 2010, the financial occupancy rate of the properties belonging to Affine and its dedicated entities (excluding buildings under retail sale (Saint-Cloud) or development (Arcachon)) was 87.1%, compared to 86.4% at the end of June and 90.8% at year-end 2009. The increase in vacancy rate is due to the departure of several tenants mainly located on the sites of Trappes, Leers, Saint Etienne Molina and Elancourt. These departures result either from financial difficulties of the tenant carrying the risk of bankruptcy, or as a consequence of the rationalisation of property space occupied by the major groups. At 31 December, warehouses and industrials account for 52,400 sqm of main vacancies, with offices and retail premises each accounting for 12,000 sqm.

Evolution des loyers en fonction de la durée des baux (M€)

Rent change as a function of lease duration (€m)



Exclus les loyers provenant de l'immobilier résidentiel / Excluding residential rental income

Au cours de l'année 2010, Affine a notamment signé avec le groupe H&M un bail portant sur une surface de près de 1 000 m² dans son nouveau site commercial Espace Colbert. Situé en plein cœur de Nevers (58), en bordure de la zone piétonne du centre-ville, cet ensemble, acquis en 2008 en VEFA auprès d'Eiffage, se compose d'environ 5 000 m² de commerces de détail autour d'un hypermarché Carrefour Market et 1 000 m² de bureaux et parkings. L'ouverture du site est intervenue en septembre 2010.

Par ailleurs une autre opération commerciale de centre-ville est en cours de réalisation à Arcachon (33), où Affine a acquis, en 2009 en VEFA auprès d'Eiffage, 2 790 m² de commerces de détail (ainsi qu'une résidence de tourisme). Situé en face de

During 2010, Affine signed a lease with H&M for premises covering near 1,000 sqm in the new Espace Colbert retail complex. Located in the centre of Nevers (58) near to the city centre's pedestrian zone, this complex was acquired in 2008 in anticipation of completion from Eiffage and consists of approximately 5,000 sqm of retail premises around a Carrefour Market hypermarket with 1,000 sqm of offices and parking spaces. It opened in September 2010.

In addition, another city centre commercial project is underway in Arcachon (33), where Affine acquired 2,790 sqm of retail sales space (as well as a tourist residence) from Eiffage in anticipation of completion in 2009. This complex, located just in front of the

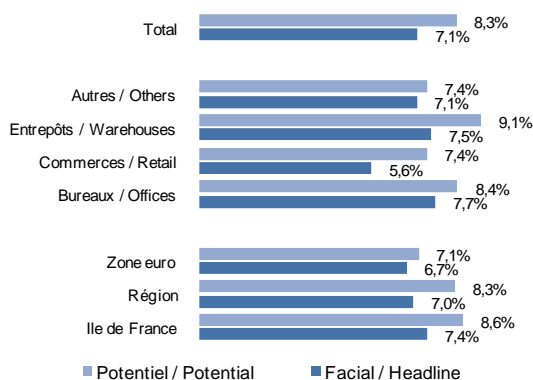
l'Hôtel de Ville et du marché, cet ensemble est livrable partiellement à mi-2011 et pour le solde début 2012.

Dans le cadre de la rationalisation de son portefeuille immobilier, Affine a procédé au cours de l'année à la cession de 11 immeubles matures ou de valeur trop modeste : bureaux à Valbonne (2 780 m²), Villeurbanne (5 790 m²), Malakoff (796 m²), Paris Bercy (377 m²), Aix-en-Provence (880 m²), et à Pantin (1 138 m²); immeubles à usage mixte (bureaux / activités) à Tremblay (1 190 m²) et Vénissieux (2 340 m²); locaux d'activité à Buc (4 090 m²); entrepôts à Mer (63 477 m²) et à Vilvorde en Belgique (10 505 m²); ainsi qu'une participation minoritaire dans un centre commercial à Val d'Yerres (3 715 m²). Ces cessions dégagent une plus value par rapport à leur prix de revient historique de 13,3 M€ et de -0,2 M€ par rapport à leur juste valeur de fin 2009.

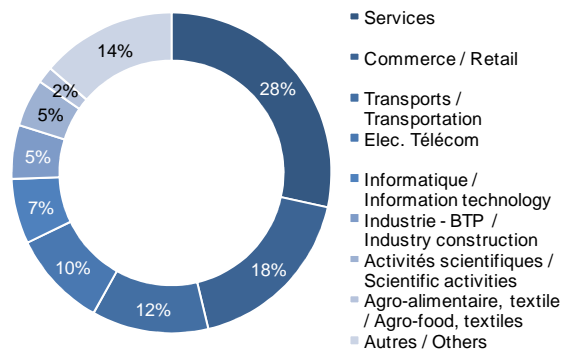
Town Hall and the market, is due to be partially delivered in mid-2011 and the remainder in early 2012.

As part of its process to rationalise its property portfolio, Affine sold several non-strategic assets over the period, including 11 buildings considered mature or under-sized: offices in Valbonne (2,780 sqm), Villeurbanne (5,790 sqm), Malakoff (796 sqm), Paris Bercy (377 sqm), Aix-en-Provence (880 sqm) and in Pantin (1,138 sqm); mixed-use buildings (offices and industrials) in Tremblay (1,190 sqm) and Venissieux (2,340 sqm); industrial premises in Buc (4,090 sqm); warehouses in Mer (63,477 sqm) and in Vilvorde in Belgium (10,505 sqm); and a minority equity investment in a shopping centre at Val d'Yerres (3,715 sqm). Altogether, these disposals resulted in a capital gain of €13.3m over their cost price and of -€0.2m over their fair value at the end of 2009.

Rendement du patrimoine Rental yield of assets



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



2-Activité de développement

CONCERTO EUROPEAN DEVELOPER

Filiale d'Affine ayant pour métier le montage d'opérations de développement et d'investissement destinées à la logistique de distribution et de production, Concerto European Developer a poursuivi ses opérations situées pour l'essentiel en France:

- Partenaire de MGPA dans la joint-venture Logiffine, Concerto European Developer a signé deux baux représentant une surface d'environ 30 000 m² répartie entre les sites logistiques de Montéluçon (26) et Hem (59), achevant ainsi la commercialisation du portefeuille de Logiffine avec 61 200 m² loués en 24 mois ;
- Après la livraison en octobre 2009 à son locataire But International d'un bâtiment de 62 000 m², la plateforme a été cédée en octobre 2010 à

2-Development activities

Concerto European Developer is a subsidiary of Affine that sets up property development and investment projects for distribution and production logistics. It has mainly developed its business activities in France:

- As a partner of MGPA in the Logiffine joint venture, Concerto European Developer signed three leases representing a surface area of approximately 30,000 sqm split between the logistics sites of Hem (59) and Montéluçon (26). This completes the marketing of Logiffine's portfolio with 61,200 sqm let in 24 months;
- Following the delivery in October 2009 of a 62,000 sqm building to its tenant, But International, the platform was sold in October

Commerz Real. Concerto European Developer étudie la seconde phase du développement de la ZAC des Portes de Chambord à Mer (41) en vue de réaliser jusqu'à 65 000 m² de surface logistique dès que sa commercialisation sera achevée ;

- Renouvellement de l'accord avec la Communauté d'Agglomération Cap Calais pour le développement d'une surface de 8,3 ha ;
- Finalisation d'un accord de promotion/construction d'un bâtiment logistique de 20 000 m² environ pour un groupe industriel international de premier rang en région parisienne – livraison dernier trimestre 2012.

A l'étranger :

- A Sant Feliu de Buixalleu (Espagne), la commercialisation des bâtiments à construire, d'une surface globale de 38 700 m², est en cours. La première opération signée porte sur une surface de 3 700 m² et a fait l'objet d'un dépôt de PC pour une livraison fin 2012 ;
- En Suisse, dans le cadre du développement d'un parc logistique au Nord de Lausanne, Concerto European Developer étudie la commercialisation et le développement d'un premier bâtiment de 24 000 m².

Résultat (sous-consolidation) :

Le résultat opérationnel net est en fort retrait par rapport à l'exercice précédent : -5,7 M€ contre 3,4 M€. Cette évolution est principalement liée à la dépréciation sur le terrain de Sant Feliu (-5,2 M€) et à l'absence de plus value de cession, contrairement à 2009. Compte tenu du résultat financier (-0,8 M€), de l'impact négatif de la quote-part de résultat de la société mise en équivalence Logiffine (0,3 M€), et de la reprise d'impôts différés le résultat net consolidé ressort à -5,6 M€ contre 0,9 M€ en 2009.

PROMAFFINE

La société a décidé de ne plus lancer de nouvelles opérations de promotion et a confié à Périclès Développement la gestion des opérations en cours par des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée (Bréguet, Marseille et Nanterre) ou de délégation de promotion immobilière (Dreux).

Trois opérations en co-promotion avec Crédit Agricole Immobilier Promotion ont été poursuivies au cours de l'exercice :

- Nanterre-Seine Arche (92) : programme de 166 logements (dont 70 à caractère social réservés

2010 to Commerz Real. Concerto European Developer is studying the second phase of development of the Portes de Chambord ZAC (integrated development zone) in Mer (41) aiming to create up to 65,000 sqm of logistics premises, as soon as marketing of the properties has been completed;

- Agreement renewed with the Communauté d'Agglomération Cap Calais for the development of a logistics area of 8.3 ha;
- Agreement reached with a leading international industrial group for the development and construction of a 20,000 sqm logistics building in the Paris region – Completion expected end 2012.

Outside France:

- At Sant Feliu de Buixalleu (Spain), the marketing of buildings to be built is under process. It comprises a total surface area of 38,700 sqm. The first signed transaction concerns a surface area of 3,700 sqm and has been the subject of a planning permission for delivery year-end 2012;
- In Switzerland, as part of a development for a logistics park to the north of Lausanne, Concerto European Developer is studying the marketing and development of an initial 24,000 sqm building.

Results (sub-consolidation):

Net operating profit is in strong decline compared to the previous year: -€5.7m against €3.4m. This evolution is mainly the result of the depreciation of the land of Sant Feliu (-5.2m) and the absence of net capital gain on disposal as opposed to 2009. After deduction of the financial result (-€0.8m), the negative impact of the equity investment in Logiffine (€0.3m), and the deferred taxes the loss reached €5.6m against a profit of €0.9m for the previous year.

The company has decided to launch no more new development operations of development and has delegated the management of ongoing operations to Périclès Développement through delegated project management contracts (Breguet, Marseilles and Nanterre) or property development (Dreux) delegation contracts.

Three joint-development projects with Crédit Agricole Immobilier Promotion have continued over the period:

- Nanterre-Seine Arche (92): a programme of 166 flats (70 of which are for social housing reserved

en décembre par ICF La Sablière) et 1 200 m² de commerces (réservés en décembre par un investisseur); 90 % des logements en vente au détail sont actuellement pré commercialisés ;

- Marseille 10ème : 50% des travaux de la tranche 1 et 2 sont réalisés, la livraison est prévue pour la fin de l'année 2011. 50% des locaux de la tranche 3, dont les travaux viennent de démarrer, sont commercialisés.
- Paris 11ème, rue Bréguet : rénovation lourde d'un immeuble d'environ 20 000 m² cédé par la Poste, qui en reprendrait à bail une partie après rénovation.

La société a cédé le 16 décembre 2010 à Crédit Agricole Immobilier Promotion la participation de 10% qu'elle détenait dans la SCI Paris Bréguet.

Par ailleurs, un programme de dix-huit maisons individuelles labellisées « BBC » à Dreux (28) a été livré à Foncière Logement.

Résultat (sous-consolidation) :

Le résultat opérationnel net, en forte hausse, ressort à 1,8 M€ contre 0 l'an dernier, notamment grâce aux produits dégagés par la sortie de l'opération de Bréguet. Compte tenu des frais financiers et du résultat des sociétés mises en équivalence (Copernic et Capelette notamment), le résultat net consolidé s'établit à 2,0 M€ contre -0,7 M€ en 2009.

3-Activité de crédit-bail

Aucune nouvelle opération n'a été réalisée en 2010, et les encours poursuivent leur érosion naturelle. Au cours de la période, 33 crédits preneurs ont levé l'option d'achat de leur crédit bail, dont 2 par anticipation. En conséquence les engagements bruts ont été ramenés de 207,9 M€ à fin 2009 à 163,2 M€ à fin 2010, et les engagements nets de 72,7 M€ à 57,6 M€. Le montant des redevances a poursuivi sa décroissance pour atteindre 14,8 M€ contre 19,5 M€ pour la même période en 2009.

by ICF La Sablière in December) and 1,200 sqm of retail premises (reserved in December by an investor). 90% of accommodation for sale is currently pre-marketed;

- Marseille 10: 50% of the first two tranches has been completed; deliver is expected end of 2011. 50% of the third tranche – the construction of which has just begun – have been marketed.
- Paris 11, rue Bréguet: heavy refurbishment of a 20,000 sqm building disposed by La Poste (French state-owned postal service), who will sign a lease for a portion after renovation.

On 16 December 2010, the company sold the 10% stake it held in the SCI Paris Bréguet to Crédit Agricole Immobilier Promotion.

Finally, a programme of eighteen individual "BBC"-rated (low-energy consumption) houses was delivered to Foncière Logement in Dreux (28).

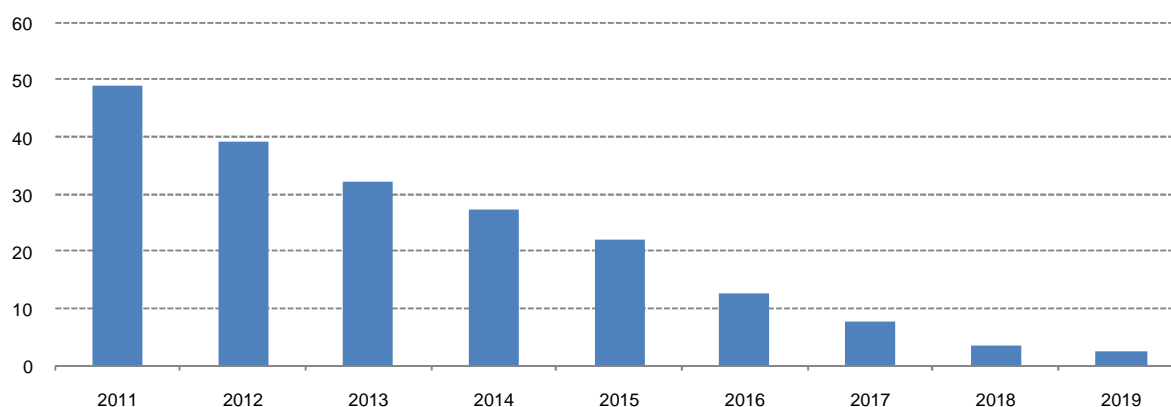
Results (sub-consolidation):

Net operating profit, in sharp increase, came to €1.8m against null profit last year, owing to income generated by the operation in Bréguet. Taking into account the financial costs and the result of companies accounted for under the equity method (Copernicus and Capelette mainly), consolidated net income stood at €2.0m against -€0.7m in 2009.

3-Finance lease activities

There were no new transactions in 2010 and the existing portfolio continued its natural decline. During the period, 33 lessees exercised their option to purchase their buildings, of which 2 in anticipation. Gross commitments therefore decreased from €207.9m at year-end 2009 to €163.2m at year-end 2010, and net commitments fell from €72.7m to €57.6m. Fees continued to decline, and were down at €14.8m versus €19.5m for the same period in 2009.

Encours de credit bail / Finance leases outstanding



Au titre de ses activités de crédit bail immobilier, Affine dispose du statut d'établissement de crédit et est soumise à la réglementation bancaire dont celle relative au respect des ratios prudentiels.

Due to its finance lease activities, Affine has the status of a credit institution and is subject to banking regulations, including those relating to compliance with prudential ratios.

	SEUILS RÉGLEMENTAIRE* REGLEMENTARY THRESHOLD*	AFFINE	
Ratio de solvabilité *			Solvency ratio
Rapport entre les fonds propres nets et le total des risques pondérés	8 %	30,0 %	Net equity capital dividend by total weighted risks
Coefficient de liquidité			Liquidity ratios
Au titre du mois de janvier 2011	100 %	283 %	For the month of January 2011
Contrôle des grands risques consolidés :			Control of consolidated major risks:
Rapport entre les engagements par débiteur et les fonds propres nets			Commitments by debtor divided by net equity capital
Seuil de déclaration	10 %	aucune / none	Declaration threshold
Limite absolue	25 %	aucune / none	Absolute limit

*Affine est soumise à l'Autorité de Contrôle Prudentiel au seuil de 20%. / Pursuant to the Prudential Control Authority, Affine is subject to a 20% threshold.

4-Résultats (sous-consolidation)

4-Results (sub-consolidation)

Résultat consolidé (M€) ⁽¹⁾	2008 ⁽⁶⁾	2009 ⁽⁶⁾	2010	Consolidated income statement (€m) ⁽¹⁾
Revenus locatifs	45,1	45,5	41,1	Gross rental income
Loyers nets	38,1	35,5	34,7	Net rental income
Revenus des autres activités	7,3	3,8	5,2	Other income
Frais de structure	(17,9)	(14,0)	(12,9)	Corporate expenses
EBITDA courant ⁽²⁾	27,5	25,3	27,0	Current EBITDA ⁽²⁾
Résultat opérationnel courant	27,2	25,3	26,8	Current operating profit
Autres produits et charges	1,5	(0,5)	(4,1)	Other incomes and expenses
Résultat des cessions d'actifs	3,8	1,4	(0,3)	Net profit or loss on disposal
Résultat opérationnel avt ajust. valeur	32,5	26,2	22,4	Operating profit (before value adj.)
Solde net des ajustements de valeurs	(34,2)	(19,6)	(3,3)	Net balance of value adjustments
Résultat opérationnel net ⁽³⁾	(1,7)	6,6	19,1	Net operating profit ⁽³⁾
Coût de l'endettement financier net	(14,0)	(7,1)	(8,5)	Net financial cost
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(4,3)	(3,9)	0,1	Fair value adjustments of hedging instr.
Impôts	2,6	7,3	0,3	Taxes
Divers ⁽⁴⁾	1,3	(3,4)	3,4	Miscellaneous ⁽⁴⁾
Résultat net	(16,1)	(0,5)	14,4	Net profit
Résultat net – part du groupe	(17,1)	(3,2)	13,6	Net profit – group share
Résultat net – part du groupe	(17,1)	(3,2)	13,6	Net profit – group share
Retraitement EPRA	38,6	24,8	4,8	EPRA adjustments
Résultat EPRA ⁽⁵⁾	21,5	21,6	18,4	EPRA earnings ⁽⁵⁾

(1) Sur la base des comptes IFRS en présentation commerciale et des recommandations de l'EPRA. / Based on IFRS standards for corporate accounting and EPRA recommendations.

(2) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2010 la dépréciation de Sant Feliu (5,2 M€) présent dans les autres produits et charges. / Current EBITDA represents the current operating profit excluding current depreciation and amortisation costs. This amount excludes the depreciation on Sant Feliu (€5.2m) in 2010 and appears under the other incomes and expenses.

(3) Le résultat opérationnel net correspond au résultat courant après prise en compte des variations de valeurs, incluant les variations des écarts de goodwill contrairement aux années antérieures / The net operating profit represents the operating profit after the value change, including goodwill change, unlike previous years.

(4) Quote-part de sociétés mise en équivalence, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, autres produits et charges financiers. / Share in companies consolidated using the equity method, net profit from activities that have been discontinued or are being sold, other financial income.

(5) L'EPRA, association des foncières européennes cotées en bourse, a mis à jour en octobre 2010 un guide sur les mesures de performances. Le Résultat EPRA exclut, comme précisé dans la note sur les retraitements de l'EPRA, les variations de justes valeurs, les plus ou moins values de cessions et les autres éléments non-récurrents. / The European Public Real Estate Association (EPRA) issued Best Practices Policy Recommendations in October 2010, which give guidelines for performance measures. As detailed in the EPRA adjustments note, the EPRA earnings measure excludes the effects of fair value changes, gains or losses on sales and other non-recurring items.

(6) Le résultat d'Abcd a été pris en compte jusqu'à sa date de sortie du périmètre en 2008, soit à hauteur de 0,17M€. Par ailleurs, afin de mieux refléter les composantes du résultat et de son évolution, la contribution de BFI n'apparaît que sous la rubrique « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession », soit « Divers » dans cette présentation / The profit of Abcd has been included until the date of its disposal in 2008 from the scope of consolidation, and totalled €0.17m. In addition, To more clearly reflect the components of the profit and its changes, the contribution of BFI appears under the heading "After-tax profit from businesses that have been discontinued or are being sold", i.e. "Miscellaneous" in this presentation.

Les revenus locatifs déclinent de 9,8 % en raison de la vacance mais également des cessions. La forte réduction des charges locatives, liée principalement au rattachement des charges de ventes au résultat des cessions, à la diminution des honoraires de locations ainsi qu'une reprise de provision sur des travaux, permet de limiter la baisse des loyers nets à -2,4 %.

L'augmentation du taux de vacance représente la principale cause à cette baisse des loyers qui est partiellement compensée par l'excédent des loyers issus des acquisitions par rapport à ceux attachés aux immeubles cédés.

Le résultat opérationnel courant, en hausse de 6,2 %, profite de la reprise des bénéficiaires pour l'activité de développement immobilier, hors dépréciation sur stocks, (2,3 M€ vs 0,0 M€) et de la diminution de 8,3 % des frais de fonctionnement, permettant de plus que compenser l'érosion naturelle des revenus sur les opérations de location-financement (2,9 M€ vs 3,7 M€).

Le résultat opérationnel net présente une très forte hausse, provenant pour l'essentiel de la très faible baisse des justes valeurs des immeubles comparé aux années précédentes (-3,3 M€ contre -19,6 M€ en 2009 et -34,2 M€ en 2008).

En outre l'exercice 2010 n'a bénéficié, contrairement à l'an dernier, ni du remboursement de la créance de carry back (4,9 M€), ni du produit de cession de la participation d'Affine dans Altaréa (cédée fin 2009). L'augmentation du coût de la dette nette, principalement liée à l'absence du dividende d'Altaréa (1,7 M€), est plus que compensée par une reprise de valeurs des instruments financiers (0,1 M€ contre près de -4 M€ par an en 2009 et 2008). Le résultat net part du groupe ressort ainsi en forte hausse à 13,6 M€ contre une perte de 3,2 M€ en 2009.

Retraité des éléments non-courants, tels que la variation de juste valeur et les plus ou moins values de cessions, le résultat EPRA ressort à 18,4 M€ contre 21,6 M€ en 2009.

Gross rental income declined by 9.8% due to vacancy and disposals. The steep reduction of rental charges, mainly due to the matching of sales-related costs to the profit on disposals, lower marketing fees and carry-back of provision on work, makes it possible to limit the decline in net rents to -2.4%.

The increase in vacancy rate represents the main cause of this drop in rental income, partially balanced by rental incomes from acquisitions which more than offset those from disposals.

Current operating income, up 6.2%, benefits from the upturn in profitability of the property development activity, excluding depreciation on inventories (€2.3m vs €0.0m) and the 8.3% reduction in operating expenses. These items more than offset the natural erosion of revenue on finance lease transactions (€2.9m vs €3.7m).

Net operating profit showed a very sharp increase, coming essentially from the very small decline in property fair values compared to previous years (-€3.3m vs -€19.6m in 2009 and -€34.2m in 2008).

In addition, unlike last year, 2010 benefited neither from the repayment of the carryback (€4.9m), nor from the capital gain on disposal of the Altaréa stake (disposed late 2009). The increase in the cost of net debt, mainly related to the absence of the Altaréa dividend (€1.7m), is more than offset by an upturn in the values of financial instruments (€0.1m against nearly -€4m per year in 2009 and 2008). Net income group share came to €13.6m against a loss of €3.2m in 2009.

Adjusted for exceptional items, such as fair value changes and net profit or loss on disposals, EPRA earnings amounted to €18.4m against €21.6m in 2009.

Au sein de la sous-consolidation Affine, Les Jardins des Quais, détenue à parité par Affine et Banimmo, est propriétaire d'un centre « Quais des marques » à Bordeaux (33). Cet ensemble immobilier, dont le taux d'occupation continue de s'améliorer (82 % contre 79 % à fin 2009) a réalisé un revenu locatif de 3,3 M€ contre 3,2 M€. Principalement en raison des honoraires de commercialisation, le résultat net ressort à -1,3 M€ contre -1,5 M€ en 2009.

Within the Affine sub-consolidation, Les Jardins des Quais, held equally by Affine and Banimmo, is owner of the "Quais des marques" shopping centre in Bordeaux (33). The occupancy rate of the complex has continued to improve (82% against 79% at end 2009) and gross rental income reached €3.3m against €3.2m in 2009. Mainly resulting from marketing costs, the net loss amounted to €1.3m compared to a loss of €1.5m in 2009.

5-Résultats (sous-consolidation) Ancienne présentation

Le tableau de la marge opérationnelle laisse place à une présentation plus en ligne avec les nouvelles normes de place et dont la lecture avec les annexes financières est facilitée. Désormais, le résultat EPRA représente le résultat net courant de l'activité de foncière stricto sensu (soit le résultat net – part du groupe hors variations de justes valeurs, plus ou moins values de cessions et autres éléments non-courants).

5-Results (sub-consolidation) Previous presentation

The operating margin table used for the previous years has been replaced by a presentation more in line with best practices and with improved legibility of the financial appendices. From now on, EPRA earnings represent the current net profit from the property activity *stricto sensu* (i.e. net profit - group share excluding changes in fair value, gains or losses on sales and other non-current items).

(M€)	2008	2009	2010	(€m)
Immeubles de placement	38,1	35,5	34,7	Investment properties
Location financement	5,9	3,8	2,9	Finance lease
Développement immobilier	1,3	(0,0)	(3,2)	Property development
Divers	2,0	0,6	1,2	Miscellaneous
Marge opérationnelle ⁽¹⁾	47,4	39,9	35,6	Operating margin ⁽¹⁾
Résultat financier ⁽¹⁾	(11,8)	(18,2)	(6,0)	Financial income ⁽¹⁾
Charges d'exploitation et divers	(18,7)	(15,2)	(12,9)	Operating and miscellaneous expenses
Impôts sur les sociétés	(0,9)	4,6	0,6	Corporate income tax
Résultat courant	16,1	11,2	17,3	Current profit
Plus-values nettes de cession	3,8	1,4	(0,3)	Net capital gains on property sales
Résultat courant après cession	19,9	12,6	17,0	Current profit after property sales
Variation de juste valeur des immeubles ⁽²⁾	(33,8)	(19,6)	(3,3)	Change in fair value of properties ⁽²⁾
Variation de juste valeur des instruments financiers	(4,3)	(3,9)	0,1	Change in fair value of financial instruments
Divers ⁽³⁾	(1,4)	7,6	0,9	Miscellaneous ⁽³⁾
Impôts différés	3,5	2,7	(0,3)	Deferred tax
Résultat net comptable	(16,1)	(0,5)	14,4	Net income (loss) after tax
Dont part du groupe	(17,1)	(3,2)	13,6	Of which Group share

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

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

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

(2) Y compris variation de valeur de Sant Feliu. / Including Sant Feliu change in value.

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

6-Résultats (comptes individuels)

Les comptes individuels d'Affine, établis en normes bancaires, conduisent à un résultat d'exploitation de 7,3 M€, contre 24,4 M€ en 2009 ; cette évolution résulte de plusieurs facteurs :

- une contribution nette des produits de location simple en retrait de 15,5 M€ (16,2 M€ vs 31,6 M€), principalement en raison de la baisse

6-Results (company statements)

Affine's company statements, prepared in accordance with French banking standards, show an operating profit of €7.3m versus €24.4m in 2009. This change is attributable to several factors:

- a lower net contribution from rental properties of €15.5m (€16.2m vs €31.6m), resulting mainly from the decline of rents, down €6.8m (€27.5m

des loyers de 6,8 M€ (27,5 M€ vs 34,3 M€) et des plus-values de cessions ramenées de 11,1 M€ en 2009 à 5,0 M€ en 2010 ;

- la poursuite de la baisse de la contribution du crédit-bail (3,7 M€ vs 5,8 M€) ;
- l'impact positif de 3,1 M€, lié à la progression des dividendes versés par les filiales (15,5 M€ vs 12,4 M€ en 2009) ;

L'ensemble de ces facteurs conduit à un résultat courant avant impôt en légère progression (+0,7 %) et ressort à 7,7 M€.

Ne bénéficiant pas de la reprise de carry-back de 4,6 M€, contrairement à 2009, le résultat net s'établit à 6,5 M€ contre 10,9 M€.

vs €34.3m) and the reduction of capital gains from sales from €11.1m in 2009 to €5.0m in 2010;

- the continuing decline of the contribution from leasing activities (€3.7m vs €5.8m);
- the €3.1m positive impact, related to the increase in dividends paid by subsidiaries (€15.5m vs €12.4m in 2009);

All of these factors lead to a slight increase in current pre-tax result (+0.7%) at €7.7m.

Not benefiting from a return in carry-back of €4.6m, contrary to 2009, the net profit comes to €6.5m against €10.9m.

Banimmo

1-Activités

Au 31 décembre 2010, Banimmo détient 20 immeubles (et un terrain), pour une superficie totale de près de 175 000 m², et dégage un revenu locatif annuel de 20,9 M€ sur la base des baux en vigueur au 31 décembre. Au cours de l'année, la société a signé 33 nouveaux baux ou renégociations pour 28 442 m². A fin décembre, le taux d'occupation était de 88,1 % et le rendement de 8,4 %.

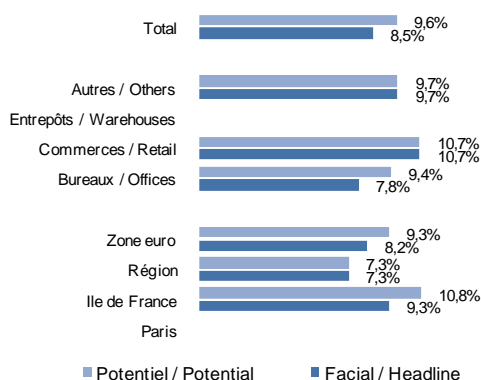
La nature de l'activité de Banimmo, à savoir le repositionnement ou le redéveloppement d'immeubles ou de sites, rend la valeur de son patrimoine plus volatile et de ce fait moins pertinente que celle d'une foncière plus traditionnelle comme Affine ou AffiParis. Elle s'élevait à fin décembre 2010 à 283,5 M€ (droits inclus) et a enregistré une baisse de 2,6 % à périmètre constant.

1-Activities

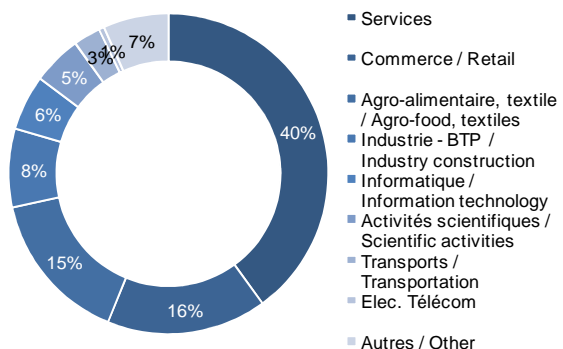
At December 31 2010, Banimmo owns 20 buildings (and a plot of land) with a total surface area of almost 175,000 sqm and generates annual rental income of €20.9m based on leases in effect at 31 December. During the first half, the company signed 33 new or renegotiated leases for 28,442 sqm. At the end of the year, the occupancy rate was 88.1% and the yield was 8.4%.

The nature of Banimmo's activities, i.e. the repositioning and redevelopment of buildings or sites, makes its portfolio valuation more volatile and thus less accurate than that of a more traditional property company like Affine or AffiParis. At the end of December 2010, it stood at €283.5m (transfer tax included) and posted a decrease of 2.6% on a like-for-like basis.

Rendement du patrimoine Rental yield of assets



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



Après une année 2009 marquée par d'importantes cessions, particulièrement au second semestre, aucune vente n'a été réalisée au cours de 2010. Le groupe a concentré ses efforts sur la recherche d'opportunités d'investissement. Il a ainsi conclu deux acquisitions : des commerces en pied d'immeuble dans le centre ville de Rouen pour 12,0 M€ en avril, et une surface commerciale dans le centre commercial à Eragny (95) pour 12,6 M€ en décembre. En Belgique, un accord a été négocié avec City Mall et son animateur P. Huon, ancien responsable de Foruminvest en Belgique, portant pour la reprise des activités belges de Foruminvest et notamment le développement de centres commerciaux en centre ville à Verviers, Namur et Charleroi. L'accord signé en août prévoit un financement par Banimmo en fonds propres et prêts subordonnés de 54 M€. Cet investissement, couplé aux dossiers réalisés en France renforce notablement le poids des commerces au sein de Banimmo, offrant ainsi un portefeuille plus diversifié et plus défensif.

2-Activité des participations

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

- Conferinvest (49 %) détient deux centres de conférences à La Hulpe (Belgique) et Chantilly (60), gérés par Dolce. Le chiffre d'affaires est en hausse de 14,6 % par rapport à la même période en 2009, et l'excédent brut d'exploitation s'est établi à 7,3 M€ (+42 %) ;
- Jardins des quais à Bordeaux (50 %) : voir plus haut ;
- Grondbank The Loop (25 %), en charge du développement d'un site à Gand (Belgique) ;
- Montea (15 %) : adoptant une attitude prudente et sélective, cette SICAFI, spécialisée dans l'immobilier logistique a procédé en 2010 à la cession de trois bâtiments semi-industriels, ne répondant plus à ses critères, et à deux investissements pour une superficie totale de 88 000 m². Au 31 décembre 2010 la juste valeur de ses actifs a augmenté de 0,2 % à périmètre constant pour atteindre 233,5 M€. Le résultat net courant, hors variation des justes valeurs, augmente de 6,7 % à 7,9 M€. Le résultat net s'élève à 8,2 M€ contre une perte de 10,7 M€ en 2009 en raison pour l'essentiel d'une moindre baisse de la juste valeur des immeubles (-1,9 M€ vs -16,0 M€).

3-Résultats (sous-consolidation)

NB : L'analyse des résultats est effectuée sur la base

After a year in 2009 marked by major disposals, especially during the second half, no sale was concluded during 2010. The Group has focused on new investment opportunities, and has concluded two acquisitions: ground-floor retail premises in city-centre buildings in Rouen for €12.0m in April; and retail premises in a retail complex in Eragny (95) for €12.6m in December. In Belgium, an agreement was negotiated with City Mall for the acquisition of Foruminvest Belgium activities and for the development of city centre retail complexes in Verviers, Namur and Charleroi. The agreement signed in August anticipates financing by Banimmo through equity and subordinated loans for €54m. This investment, combined with projects in France, significantly strengthens the weight of retail for Banimmo, thus providing a more diversified and defensive portfolio.

2-Equity investments

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

- Conferinvest (49%) owns two conference centres in La Hulpe (Belgium) and Chantilly (60), managed by Dolce. Revenues increased by 14.6% compared to the same period in 2009, and EBITDA stood at €7.3m (+42%);
- Jardins des Quais in Bordeaux (50%): see above;
- Grondbank The Loop (25%), responsible for developing a site in Ghent (Belgium);
- Montea (15%): adopting a prudent and selective attitude, this SICAFI, specialised in logistics buildings, sold three buildings no longer meeting its criteria during 2010, and two investments for a total surface of 88,000 sqm. At the end of December 2010, the fair value of its assets increased by 0.2% to €233.5m on a like-for-like basis. Net current result, excluding changes in fair values, increased by 6.7% to €7.9m. The net result is a profit of €8.2m versus a loss of €10.7m in 2009, due mainly to the lower drop in the fair value of its buildings (-€1.9m vs -€16.0m).

3-Results (sub-consolidation)

NB: The analysis of the results is based on the

des comptes publiés par Banimmo le 23 février 2011.

La baisse des loyers nets consolidé (de 16,2 M€ à 14,3 M€) résulte de la vente des différents actifs survenue au second semestre 2009 et au départ contractuel de locataires sur deux actifs entrés en phase active de repositionnement. Mais l'évolution favorable des sociétés mises en équivalence (Montea pour l'essentiel) conduit à un résultat opérationnel récurrent de 12,4 M€ contre 6,6 M€ il y a un an.

Après prise en compte du résultat financier (-7,3 M€ hors variation de juste valeur), de l'impôt sur les sociétés (-0,3 M€) et des plus values de cessions, le résultat courant net atteint 5,2 M€ (vs 18,1 M€).

Compte tenu des variations de juste valeur sur les immeubles (-3,0 M€) et sur instruments financiers (-2,7 M€), marginalement compensées par un produit d'impôts différés (0,6 M€), le résultat net ressort à 0,5 M€, contre -16,9 M€ l'année précédente.

Banimmo est cotée sur NYSE Euronext Bruxelles. Au 31 décembre 2010, son cours s'établissait à 14,25 €, en baisse de 5,7 % depuis le début de l'année, et sa capitalisation boursière s'élevait à 161,8 M€.

AffiParis

1-Activité

Le patrimoine locatif du groupe est constitué au 31 décembre 2010 de 13 immeubles (et d'un ensemble de parkings) développant environ 45 800 m² et dégageant sur la base des baux en cours un loyer en année pleine de 11,2 M€ ; les six immeubles parisiens représentent 95 % de sa valeur et 93 % des loyers. Le taux d'occupation financier global est de 94,9 %, les immeubles parisiens étant loués à plus de 97 %.

Dans le cadre d'une gestion prudente dans un contexte encore incertain, AffiParis n'a pas réalisé de nouveaux investissements en 2010. Conformément à sa stratégie de spécialisation dans l'immobilier parisien, le groupe poursuit une politique d'arbitrage de ses immeubles hors de Paris. Ces cessions, d'un montant total de 8,7 M€, ont été réalisées à des prix en ligne avec les dernières expertises.

La juste valeur du patrimoine, telle qu'elle résulte des expertises de fin décembre, s'élève à 213,8 M€ (droits inclus), en baisse de 2,4 % par rapport à fin 2009, mais en hausse de 1,8 % à périmètre constant.

2-Résultats (sous-consolidation)

Les cessions réalisées au cours de l'année ainsi que les renégociations des baux ont conduit à une baisse de 4,9 % des revenus locatifs, dont -1,5 % à

statements published by Banimmo on 23 February, 2011.

The drop in consolidated net rents (from €16.2m to €14.3m) results from the disposal of various assets during the second half of 2009 and the contractual departure of tenants from two assets that entered an active repositioning phase. However, the favourable evolution of associates (mainly Montea) leads to a recurrent operational result of €12.4m, compared to €6.6m a year ago.

After accounting for financial income (-€7.3m excluding the change in fair value), corporate income tax (-€0.3m), and capital gain on disposal the net current result comes to €5.2m (vs €18.1m).

After taking into account the changes in the fair value of buildings (-€3.0m) and financial instruments (-€2.7m), partially offset by deferred taxes income (€0.6m), net profit was €0.5m versus -€16.9m in the previous year.

Banimmo is listed on NYSE Euronext Brussels. At 31 December 2010, its price was €14.25, down 5.7% year-to-date, and its market capitalisation was €161.8m.

1-Activities

At 31 December 2010, the rental properties of the Group consisted of 13 buildings (and parking lots) with an area of about 45,800 sqm which generated €11.2m based on leases in effect for the whole year. The six buildings in Paris represent 95% of the portfolio's value and 93% of rents. The total occupancy rate is 94.9%, and the Paris buildings are more than 97% let.

In keeping with its policy of prudent management in a still uncertain economic environment, AffiParis did not make any new investment in 2010. In accordance with its strategy of specialising in Paris real estate, the Group is continuing its policy of disposing of its properties outside Paris. These disposals, totalling €8.7m, were made at prices in line with those of the most recent appraisals.

The fair value of properties appraised at the end of December totalled €213.8m (transfer tax included), a 2.4% decrease compared to year-end 2009, but up 1.8% on a like-for-like basis.

2-Results (sub-consolidation)

Disposals carried out during the year, in addition to lease renegotiations, resulted in a 4.9% fall in gross rental income, of which a 1.5% drop on a like-for-like

périmètre constant. Le résultat opérationnel courant ressort à 8,4 M€, en raison de cette baisse des loyers et de la hausse des charges provenant pour l'essentiel de la comptabilisation des arriérés de redevances de charges des trois dernières années.

L'augmentation des charges est plus que compensée par l'amélioration de la juste valeur des immeubles (+3,5 M€), suivant en cela la tendance constatée pour l'immobilier de qualité à Paris, et du coût de l'endettement (+0,8 M€), qui permettent à AffiParis de dégager un bénéfice net positif de 5,1 M€, contre une perte de 11,0 M€ en 2009.

Retraité des éléments non-courants (variation de juste valeur et plus ou moins values de cessions), le résultat EPRA s'établit à 1,9 M€ contre 3,2 M€ en 2009.

AffiParis est cotée sur NYSE Euronext Paris. Au 31 décembre 2010, son cours s'établissait à 7,76 €, en baisse de 1,8 % par rapport au début d'année, et sa capitalisation s'élevait à 22,5 M€.

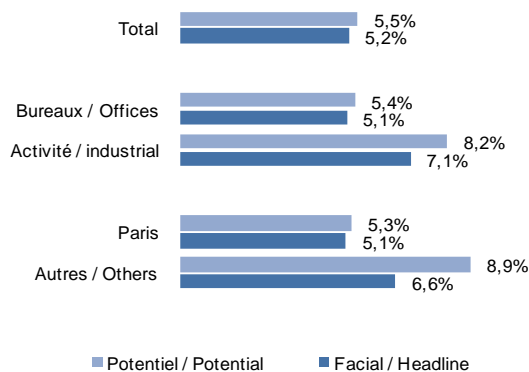
basis. Current operating profit was €8.4m versus €10.5m the previous year due to this drop in rental income and an increase in expenses, primarily attributable to the accounting write-offs of past due service charges for the last three years.

The increase in expenses was more than offset by the rise of the fair value of buildings (+€3.5m), which kept pace with the trend for quality properties in Paris, and the cost of debt (€0.8m), which allowed AffiParis to post a net profit of €5.1m, versus a loss of €11.0m in 2009.

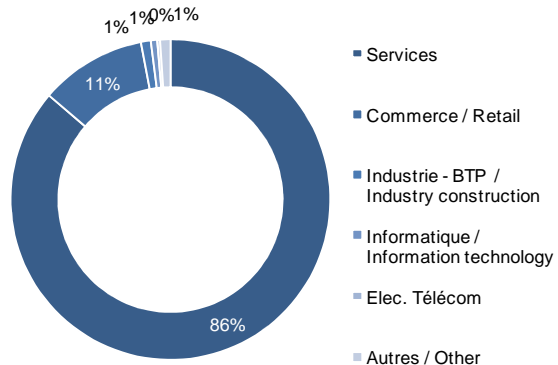
Restated for non-current items (changes in fair value and gains or losses on disposals), EPRA earnings was €1.9m, versus €3.2m in 2009.

AffiParis is listed on NYSE Euronext Paris. At 31 December 2010, its share price was €7.76, down 1.8% compared to the beginning of the year, and its market capitalisation was €22.5m.

Rendement du patrimoine Rental yield of assets



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



Compte de résultat consolidé

Consolidated income statement

(Présentation commerciale résumée)
(Limited business presentation)

Compte de résultat consolidé (K€)	2008	2009	2010	Consolidated income statement (€000')
Revenus locatifs	73 463	77 178	70 567	Gross rental income
Produits et charges locatives	(11 021)	(14 793)	(12 001)	Service charge income/(expenses)
Autres produits et charges sur immeubles	1 103	453	1 004	Other property op. income /(expenses)
LOYERS NETS	63 546	62 838	59 570	NET RENTAL INCOME
Revenus de location financement (LF)	5 943	3 848	2 901	Income from finance leases (FL)
Revenus des opérations de développement	2 245	(13)	(2 789)	Income from property development
Frais de structure	(27 832)	(23 460)	(20 307)	Corporate expenses
EBITDA COURANT	43 902	43 213	39 375	CURRENT EBITDA
Amortissements et dépréciations	(723)	(463)	(285)	Amortisations and depreciations
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	43 179	42 750	39 090	CURRENT OPERATING PROFIT
Charges nettes des provisions	1 734	(586)	(674)	Charges net of provisions
Solde des autres produits et charges	2 221	636	1 029	Net other income
Résultat cessions Immeuble de Placement	6 139	24 530	(333)	Gains on disposal of Investment Properties
Levées d'option sur immeubles en LF	830	296	(96)	Options exercised on FL properties
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	0	(20)	(16)	Gains on disposal of operating assets
Résultat des cessions d'actifs	6 969	24 806	(445)	Net profit or loss on disposal
RESULTAT OPERATIONNEL	54 102	67 606	39 000	OPERATING PROFIT
Ajustement des valeurs des immeubles	(46 852)	(43 676)	(2 818)	Fair value adjustment to IP
Ajustement de Goodwill	60	(3 545)	-	Goodwill adjustment
Solde net des ajustements de valeurs	(46 792)	(47 221)	(2 818)	Net balance of value adjustments
RESULTAT OPERATIONNEL NET	7 310	20 385	36 181	NET OPERATING PROFIT
Produits de trésorerie et équivalents de tr.	2 824	2 265	570	Income from cash and cash equivalents
Coût de l'endettement financier brut	(38 619)	(27 590)	(28 185)	Gross financial cost
Coût de l'endettement financier net	(35 795)	(25 325)	(27 615)	Net financial cost
Autres produits et charges financiers	239	3 057	108	Other financial income
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(12 648)	(7 622)	(2 910)	Fair value adjustments of hedging instr.
RESULTAT AVANT IMPÔTS	(40 894)	(9 505)	5 764	PROFIT BEFORE TAX
Impôts courant	(1 312)	5 131	280	Current corporation tax
Autres impôts	5 385	6 883	305	Other tax
Sociétés mises en équivalence	975	(4 382)	3 069	Associates
Résultat net des activités abandonnées	(1 406)	(819)	1 209	Net profit of abandoned businesses
RESULTAT NET	(37 252)	(2 693)	10 627	NET PROFIT
Intérêts minoritaires	(270)	(3 008)	(307)	Minority interests
RESULTAT NET – PART DU GROUPE	(37 521)	(5 701)	10 320	NET PROFIT – GROUP SHARE
Retraitement EPRA		21 916,2	7 279,1	EPRA adjustments
RESULTAT EPRA		16 215,3	17 599,4	EPRA EARNINGS
Résultat par action (€)	(5,70)	(1,48)	0,53	Earnings per share
Résultat par action dilué (€)	(4,53)	(0,99)	0,83	Diluted earnings per share
Résultat EPRA par action (dilué) (€)		1,40	1,62	EPRA Earnings per share
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	7 952 899	7 522 989	7 570 201	Number of shares (excl. Treasury Shares)
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 575 299	9 145 389	9 192 601	Number of shares diluted (excl. TS)

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

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

Bilan consolidé

Consolidated balance sheet

(Présentation commerciale résumée)
(Condensed business presentation)

ACTIF (K€)	2008	2009	2010	ASSETS (€ 000,)
Immeubles de placement	984 039	951 575	773 651	Investment properties
Actifs corporels	2 802	1 503	1 883	Tangible assets
Immobilisations incorporelles	4 434	466	283	Intangible assets
Actifs financiers	127 334	95 776	113 426	Financial assets
Actifs d'impôts différés	1 536	4 182	5 147	Deferred tax assets
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	28 064	22 119	41 911	Shares and investments in companies (equity method)
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	1 148 209	1 075 621	936 300	TOTAL LONG-TERM ASSETS
Immeubles destinés à la vente	104 249	87 407	75 365	Buildings to be sold
Branche d'activité destinée à la vente	6 437	5 067	0	Business sector to be sold
Prêts et créances de location-financement	562	618	561	Finance lease loans and receivables
Stocks	33 199	20 520	183 474	Inventory
Clients et comptes rattachés	18 990	25 287	13 667	Trade and other accounts receivable
Actifs d'impôts courants	594	459	1 030	Current tax assets
Autres créances	54 130	32 540	44 272	Other receivables
Trésorerie et équivalents de trésorerie	27 062	34 785	27 853	Cash and cash equivalents
TOTAL ACTIFS COURANTS	245 223	206 683	346 222	TOTAL CURRENT ASSETS
TOTAL	1 393 431	1 282 304	1 282 522	TOTAL

PASSIF (K€)	2008	2009	2010	LIABILITIES (€ 000,)
Capitaux propres (part du groupe)	385 344	345 448	346 771	Shareholders' equity (Group share)
<i>dont ORA</i>	30 692	31 036	31 662	<i>of which convertibles</i>
<i>dont TSDI</i>	74 090	73 327	73 345	<i>of which PSL</i>
Intérêts minoritaires	90 141	85 988	83 329	Minority interests
TOTAL CAPITAUX PROPRES	475 486	431 436	430 100	TOTAL SHAREHOLDERS' EQUITY
Emprunts long terme	517 432	622 917	635 117	Long-term borrowings
Passifs financiers	40 831	36 961	40 877	Financial liabilities
Provisions	3 762	8 756	4 797	Provisions
Dépôts et cautionnements reçus	11 637	11 911	10 278	Deposits and security payments received
Passifs d'impôts différés et non courants	11 942	2 899	2 748	Deferred and non-current tax liabilities
Divers	2 629	362	0	Other
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	588 233	683 805	693 817	TOTAL LONG-TERM LIABILITIES
Branches d'activités destinées à la vente	5 054	5 020	0	Business sector to be sold
Passifs liés aux immeubles destinés à la vente	27 492	36 487	31 045	Liabilities related to buildings to be sold
Dettes fournisseurs et autres	65 602	53 528	49 076	Trade payables and other accounts payable
Emprunts et dettes financières	218 881	63 440	72 173	Borrowings and financial debt
Passifs d'impôts courants	4 838	3 361	1 174	Current tax liabilities
Dettes fiscales et sociales	7 846	5 227	5 138	Tax and social debt
TOTAL PASSIFS COURANTS	329 712	167 063	158 606	TOTAL CURRENT LIABILITIES
TOTAL	1 393 431	1 282 304	1 282 522	TOTAL

Compte de résultat consolidé part du groupe

Consolidated income statement group share

(Présentation commerciale résumée)
(Limited business presentation)

Compte de résultat consolidé (K€)	2008	2009	2010	Consolidated income statement (€000')
Revenus locatifs		61 937	56 160	Gross rental income
Produits et charges locatives		(11 798)	(9 161)	Service charge income/(expenses)
Autres produits et charges sur immeubles		3	503	Other property op. income /(expenses)
LOYERS NETS		50 142	47 501	NET RENTAL INCOME
Revenus de location financement (LF)		3 848	2 901	Income from finance leases (FL)
Revenus des opérations de développement		55	1 071	Income from property development
Frais de structure		(17 938)	(16 123)	Corporate expenses
EBITDA COURANT		36 107	35 349	CURRENT EBITDA
Amortissements et dépréciations		(294)	(203)	Amortisations and depreciations
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		35 813	35 146	CURRENT OPERATING PROFIT
Charges nettes des provisions		(857)	(259)	Charges net of provisions
Solde des autres produits et charges		706	1 209	Net other income
Résultat cessions Immeuble de Placement		12 859	(3 004)	Gains on disposal of Investment Properties
Levées d'option sur immeubles en LF		296	(96)	Options exercised on FL properties
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation		(13)	(10)	Gains on disposal of operating assets
Résultat des cessions d'actifs		13 143	(3 109)	Net profit or loss on disposal
RESULTAT OPERATIONNEL		48 804	32 986	OPERATING PROFIT
Ajustement des valeurs des immeubles		(35 376)	(3 197)	Fair value adjustment to IP
Ajustement de Goodwill		(3 545)	-	Goodwill adjustment
Solde net des ajustements de valeurs		(38 921)	(3 197)	Net balance of value adjustments
RESULTAT OPERATIONNEL NET		9 883	29 789	NET OPERATING PROFIT
Produits de trésorerie et équivalents de tr.		2 372	822	Income from cash and cash equivalents
Coût de l'endettement financier brut		(21 999)	(21 897)	Gross financial cost
Coût de l'endettement financier net		(19 627)	(21 074)	Net financial cost
Autres produits et charges financiers		6 093	(138)	Other financial income
Ajustement de valeurs des instr. financiers		(5 972)	(1 425)	Fair value adjustments of hedging instr.
RESULTAT AVANT IMPÔTS		(9 622)	7 152	PROFIT BEFORE TAX
Impôts courant		4 739	418	Current corporation tax
Autres impôts		4 700	(337)	Other tax
Sociétés mises en équivalence		(2 624)	1 878	Associates
Résultat net des activités abandonnées		(612)	1 209	Net profit of abandoned businesses
RESULTAT NET		(3 420)	10 320	NET PROFIT
Intérêts minoritaires		(0)	0	Minority interests
RESULTAT NET – PART DU GROUPE		(3 420)	10 320	NET PROFIT – GROUP SHARE
Retraitement EPRA		21 916	7 279	EPRA adjustments
RESULTAT EPRA		16 215	17 599	EPRA EARNINGS
Résultat par action (€)		(1,48)	0,53	Earnings per share
Résultat par action dilué (€)		(0,99)	0,83	Diluted earnings per share
Résultat EPRA par action (dilué) (€)		1,40	1,62	EPRA Earnings per share
Nombre d'actions (hors autocontrôle)		7 522 989	7 570 201	Number of shares (excl. Treasury Shares)
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)		9 145 389	9 192 601	Number of shares diluted (excl. TS)

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

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

Bilan consolidé part du groupe

Consolidated balance sheet group share

(Présentation commerciale résumée)
(Condensed business presentation)

ACTIF (K€)	2008	2009	2010	ASSETS (€ 000,)
Immeubles de placement		745 089	637 656	Investment properties
Actifs corporels		785	1 118	Tangible assets
Immobilisations incorporelles		365	255	Intangible assets
Actifs financiers		89 007	71 233	Financial assets
Actifs d'impôts différés		2 886	8 403	Deferred tax assets
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence		11 157	21 544	Shares and investments in companies (equity method)
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		849 289	740 208	TOTAL LONG-TERM ASSETS
Immeubles destinés à la vente		80 155	70 506	Buildings to be sold
Branche d'activité destinée à la vente		3 529	0	Business sector to be sold
Prêts et créances de location-financement		618	561	Finance lease loans and receivables
Stocks		14 679	98 060	Inventory
Clients et comptes rattachés		17 439	9 848	Trade and other accounts receivable
Actifs d'impôts courants		251	578	Current tax assets
Autres créances		40 461	68 957	Other receivables
Trésorerie et équivalents de trésorerie		33 069	25 090	Cash and cash equivalents
TOTAL ACTIFS COURANTS		190 199	273 599	TOTAL CURRENT ASSETS
TOTAL		1 039 489	1 013 808	TOTAL

PASSIF (K€)	2008	2009	2010	LIABILITIES (€ 000,)
Capitaux propres (part du groupe)		349 144	351 919	Shareholders' equity (Group share)
<i>dont ORA</i>		31 036	31 662	<i>of which convertibles</i>
<i>dont TSDI</i>		73 327	73 345	<i>of which PSL</i>
Intérêts minoritaires		1	1	Minority interests
TOTAL CAPITAUX PROPRES		349 145	351 920	TOTAL SHAREHOLDERS' EQUITY
Emprunts long terme		497 778	401 124	Long-term borrowings
Passifs financiers		24 086	26 036	Financial liabilities
Provisions		5 390	2 736	Provisions
Dépôts et cautionnements reçus		10 053	8 513	Deposits and security payments received
Passifs d'impôts différés et non courants		2 407	7 068	Deferred and non-current tax liabilities
Divers		0	0	Other
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		539 714	445 477	TOTAL LONG-TERM LIABILITIES
Branches d'activités destinées à la vente		3 753	0	Business sector to be sold
Passifs liés aux immeubles destinés à la vente		34 395	28 501	Liabilities related to buildings to be sold
Dettes fournisseurs et autres		45 344	40 490	Trade payables and other accounts payable
Emprunts et dettes financières		60 478	142 329	Borrowings and financial debt
Passifs d'impôts courants		2 466	803	Current tax liabilities
Dettes fiscales et sociales		4 194	4 287	Tax and social debt
TOTAL PASSIFS COURANTS		150 630	216 410	TOTAL CURRENT LIABILITIES
TOTAL		1 039 489	1 013 808	TOTAL

LISTE DES IMMEUBLES

RENTAL PROPERTIES LIST

Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m ²	Taux d'occupation financier	Date acquisition
Location	Name or street	Region	French Département number	Surface area in sqm	Financial occupancy rate	Acquisition date
Entrepôts et activités / Warehouses and industrial premises						
Maurepas	Rue Marie Curie	RP	78	8 370	100%	2006
Trappes	Parc de Pissaloup – Av. J. d'Alembert	RP	78	10 183	22%	2006
Palaiseau	Rue Léon Blum	RP	91	3 828	100%	1995
St Germain les Arpajon	Rue des Cochets	RP	91	16 289	100%	1999
Gennevilliers - Les Mercières *	Route Principale du Port	RP	92	4 417	100%	2006
Aulnay-sous-Bois	Rue Jean Chaptal	RP	93	3 488	100%	1993
Tremblay en France	Rue Charles Cros	RP	93	19 997	100%	2006
Noisy le Grand	ZI des Richardets	RP	93	1 645	100%	2005
Cergy Pontoise	Rue du Petit Albi	RP	95	3 213	100%	2007
Aix les Milles	Rue Georges Claude	Province	13	5 528	100%	1975
Miramas	Quartier Mas des Moulières, Zac Lésud	Province	13	12 079	100%	2007
Chevigny St Sauveur	Avenue de Tavaux	Province	21	12 985	92%	2005
Bourg-les-Valence	Rue Irène Joliot Curie	Province	26	19 521	100%	2005
St Quentin Fallavier	Zac de Chêne La Noirée	Province	38	20 057	26%	1991
Mer	Za des Mardaux	Province	41	34 127	96%	2006
St Etienne	Molina	Province	42	44 672	86%	2007
Saint-Cyr-en-Val	Rue du Rond d'Eau	Province	45	38 756	78%	2005
Bussy-Lettrée (Courbet)	Zac n° 1 Europort – Vatry	Province	51	19 212	100%	2004
Roubaix – Leers	Rue de la Plaine	Province	59	21 590	33%	2005
Lezennes	Rue Paul Langevin	Province	59	4 133	66%	2005
Thouars	Rue Jean Devaux	Province	79	32 000	100%	2007
Vitrolles	ZAC d'Anjoly	Province	13	5 880	100%	2008
Bureaux / Offices						
Paris 3 ^e	Rue Réaumur	Paris	75	1 613	100%	2007
Paris 3 ^e	Rue Chapon	Paris	75	957	97%	2005
Paris 8 ^e	Rue de Ponthieu	Paris	75	9 423	94%	2006
Paris 9 ^e	Rue Auber	Paris	75	2 291	100%	2008
Paris 10 ^e	Rue d'Enghien	Paris	75	1 003	100%	2008
Paris 12 ^e	« Tour Bercy » - Rue Traversière	Paris	75	7 783	100%	2008
Croissy Beaubourg	Rue d'Emerainville	RP	77	1 034	72%	2005
Saint Germain en Laye	Rue des Gaudines	RP	78	2 249	100%	2002
Montigny-le-Bretonneux	« TDF St Quentin » - Rue Ampère	RP	78	9 546	100%	2003
Saint Germain en Laye	Rue Témar	RP	78	1 450	100%	2002
Elancourt	« Parc Euclide » - Rue Blaise Pascal	RP	78	6 347	55%	2004
Plaisir	Zac Ste Apolline, rue des Poiriers	RP	78	1 160	100%	2005
Évry	Rue Gaston Crémieux	RP	91	7 572	100%	1984
Brétigny/Orge	Route des Champcueils	RP	91	3 564	100%	1989

Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m ²	Taux d'occupation financier	Date acquisition
Location	Name or street	Region	French Département number	Surface area in sqm	Financial occupancy rate	Acquisition date
Bureaux (suite) / Offices (cont.)						
Les Ulis	« L'Odysée » - Rue de la Terre de Feu	RP	91	3 500	100%	2003
Corbeil Essonnes	Darblay I – Avenue Darblay	RP	91	4 644	100%	2003
Corbeil Essonnes	Darblay II – Rue des Petites Bordes	RP	91	2 268	100%	2003
Issy-les-Moulineaux	Rue Carrefour Weiden	RP	92	2 308	77%	2003
Rueil Malmaison	Passage Saint Antoine	RP	92	3 575	82%	1980
Colombes	Les Corvettes, avenue de Stalingrad	RP	92	13 600	72%	2004
Saint Ouen	Rue du Docteur Bauer	RP	93	1 654	100%	1997
Bagnolet	Rue Sadi Carnot	RP	93	4 056	84%	1995
Kremlin Bicêtre	Rue Pierre Brossolette	RP	94	1 151	69%	2007
Kremlin Bicêtre	Boulevard du Général de Gaulle	RP	94	1 860	80%	2007
Valbonne - beige	Route des Lucioles - Sophia Antipolis	Province	06	700	0%	1992
Aix-en-Provence	« Décisium » - Rue Mahatma Gandhi	Province	13	2 168	92%	1994
Marseille	Rue André Roussin	Province	13	1 329	100%	1998
Toulouse	Avenue de l'Europe	Province	31	662	0%	2005
Montpellier	Zac du Millénaire, avenue Einstein	Province	34	1 128	22%	2005
Nantes	Route de Paris – Lot 8	Province	44	749	66%	1992
Nantes	Route de Paris – Lot 9	Province	44	761	100%	1992
Nantes - Marie Galante	Rue Henri Picherit	Province	44	3 084	100%	2006
Orléans	Rue Léonard de Vinci / av. du Titane	Province	45	1 159	100%	1998
St Julien les Metz	Rue Jean Burger - Sage	Province	57	3 240	100%	2007
St Julien les Metz	Rue Jean Burger - Tannerie	Province	57	5 345	81%	2007
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Province	59	5 000	100%	2006
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Province	59	7 765	98%	2008
Lille - La Madeleine	« Périnor » – Rue Jeanne Maillotte	Province	59	7 824	85%	2005
Villeneuve d'Ascq	« Triopolis » - Rue des Fusillés	Province	59	3 045	100%	2004
Mulhouse	« L'Epicierie »	Province	68	5 020	89%	2008
Bron	Rue du 35 ^e Régiment d'Aviation	Province	69	4 303	71%	1996
Lyon Gerland	« Le Fontenay » - Rue André Bollier	Province	69	4 060	100%	2006
Lyon	« Le Dauphiné » - Rue du Dauphiné	Province	69	5 481	100%	2005
Lyon	« Le Rhodanien » - Bld Vivier Merle	Province	69	3 472	100%	1983
Zaventem	Alma Court	Belgique		16 130	97%	1999
Koningslo	Athena Business Centre	Belgique		17 732	79%	2002
Bruxelles	Raketstraat, rue de la Fusée	Belgique		8 242	100%	2004
Evere	Honeywell H3	Belgique		12 449	96%	2001
Evere	Honeywell H5	Belgique		3 753	65%	2001
Antwerp	Lange LozanaStraat	Belgique		7 536	100%	2000
Bruxelles	Avenue des Arts	Belgique		3 992	32%	2006
Bruxelles	North Plaza	Belgique		14 503	44%	2008
Bruxelles	Unilever	Belgique		13 611	65%	2008
Kontich	Prins Boudewijhlann	Belgique		6 839	37%	2007
Surfaces et centres commerciaux / Retail premises						
Marché Saint Germain	Saint Germain	Paris	75	3 236	100%	2009
Paris 15 ^e	Galerie – Rue Vaugirard	Paris	75	2 083	33%	2008
Vert St Denis	RN6 - Cesson	RP	77	4 565	100%	1977
St Cloud	Rue du Calvaire	RP	92	1 109	85%	2004
Clamart	Avenue du Général de Gaulle	RP	92	8 017	98%	2007
Fontenay-sous-Bois		RP	94	1 970	100%	2008
Eragny	1, rue du Bas Noyer	RP	95	12 465	100%	2010

Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m ²	Taux d'occupation financier	Date acquisition
Location	Name or street	Region	French Département number	Surface area in sqm	Financial occupancy rate	Acquisition date
Surfaces et centres commerciaux (suite) / Retail premises (cont.)						
Troyes-Barbery St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Province	10	5 793	100%	2007
Troyes-Barbery St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Province	10	1 200	100%	2007
Nîmes		Province	30	17 882	100%	2009
Bordeaux	Quai de Bacalan	Province	33	25 386	82%	2005
Arcachon		Province	33	2 790		2009
St Etienne	Rue Louis Braille - Dorianvest	Province	42	5 003	78%	2006
Saran	RN20	Province	45	2 890	100%	2007
Nevers	Avenue Colbert	Province	58	5 745		2008
Rouen	Rue de la champmeslé	Province	76	2 848	100%	2009
Antwerp	Bouwcentrum	Belgique		23 480	100%	2007
Hôtels restaurants / Hotel and restaurants						
Orléans (Résid. étudiants)	Route du Faubourg Madeleine	Province	45	1 379	100%	1989
Biarritz	Avenue de l'Impératrice	Province	64	606	96%	1990
Divers / Miscellaneous						
Paris 12 (parkings)	Rue Traversière	Paris	75	0	100%	2008
Saint-Cloud	Rue du Calvaire	RP	92	3 275	62%	2004
Berlin	Goerzallee - Zehlendorf	Allemagne		18 313	94%	2005

RP : Région parisienne (hors Paris) / Paris region (Paris city excluded)

N.S. / N.M. : Non Significatif / Non Meaningful

* : Actif sous-promesse de vente / Asset under sales agreement

Glossaire

Glossary

Actif net réévalué (ANR) par action

Fonds propres attribuables aux détenteurs de la maison mère divisé par le nombre d'actions dilués hors autocontrôle.

EPRA

European Public Real Estate Association, est une association dont la mission consiste à promouvoir, développer et représenter le secteur immobilier à l'échelle Européen. <http://www.epra.com>

Occupation

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

Loyers faciaux

Les loyers faciaux correspondent aux loyers contractuels du bail, auxquels sont appliquées les indexations successives contractuellement prévues dans le bail hors avantages octroyés par le bailleur au bénéfice du locataire (charges non refacturées contractuellement considérées comme telles, aménagements de loyers par paliers...).

Loyers effectifs

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

Loyers de marché

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

Loyers potentiels

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

Net asset value (NAV) per share

Equity attributable to owners of the Parent divided by the fully diluted number of shares in issue at the period end excluding treasury shares.

EPRA

European Public Real Estate Association. Its mission is to promote, develop and represent the public real estate sector at a European scale. <http://www.epra.com>

Occupancy

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

Headline rents

Headline rents correspond to the contractual rents of the lease, to which successive pegging operations are applied as contractually agreed in the lease, excluding advantages granted to the tenant by the owner (unbilled charges contractually considered as such, staggering of rent, etc.)

Effective rents

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

Market rents

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

Potential rents

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

Loan-to-value (LTV)

Le ratio LTV groupe correspond au rapport de la dette nette liée aux immeubles de placements et assimilés sur la somme des immeubles de placements et assimilés.

Patrimoine locatif

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

Périmètre constant

Le périmètre constant comprend tous les immeubles qui sont présents dans le portefeuille immobilier depuis le début de la période, mais excluant ceux qui ont été acquis, vendu ou ayant fait l'objet d'un développement pendant cette période.

Rendements

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

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier est égal aux loyers faciaux divisés par les loyers potentiels.

Valeur locative de marché (VLM)

La valeur locative de marché des espaces vacantes comme définie deux fois par an par les experts immobiliers externes.

Loan-to-value

Group LTV is the ratio of net debt related to investment properties and equivalent to the sum of investment properties and equivalent.

Properties

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

Like-for-like portfolio

The like-for-like portfolio includes all properties which have been in the portfolio since the beginning of the period, but excludes those acquired, sold or included in the development programme at any time during the period.

Yield

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

Occupancy rate

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

Gross estimated rental value (ERV)

The estimated market rental value of lettable space as determined biannually by the Group's external appraisers.

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

Frank Lutz
+ 33 (0)1 44 90 43 53 – frank.lutz@affine.fr

AFFINE

Société anonyme au capital de 47 800 000 €
A French *société anonyme* with share capital of €47,800,000
Siège social/Registered office: 5, rue Saint-Georges – 75009 PARIS
712 048 735 RCS PARIS
Tel : +33 (0)1 44 90 43 00 – Fax : +33 (0)1 44 90 01 48

Email: info@affine.fr
Website: www.affine.fr



2^{ème} partie : Annexe Financière

A. Comptes consolidés Exercice clos le 31 décembre 2010

Présentation Commerciale

SOMMAIRE

1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (BILAN)	54
1.1. Actif.....	54
1.2. Passif	55
2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE	56
2.1. Compte de résultat consolidé	56
2.2. Etat du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres.....	57
3. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	58
4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES	59
5. ÉVOLUTION DU NOMBRE D’ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL	60
6. INFORMATIONS RELATIVES A L’ENTREPRISE	60
7. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES	61
7.1. Comparabilité des comptes	61
7.2. Notes sur l’état de la situation financière	63
7.3. Notes sur le compte de résultat	73

1. Etat de situation financière consolidée (bilan)

1.1. Actif

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2010	31/12/2009 publié	31/12/2009 retraité (1)	31/12/2008
ACTIFS NON COURANTS					
Actifs corporels	2	1 883	1 503	1 503	2 802
Immeubles de placement	1	773 651	951 575	834 073	984 039
Immobilisations incorporelles	2	283	466	466	4 434
<i>Goodwill</i>					3 661
Autres immobilisations incorporelles		283	466	466	773
Actifs financiers	4	113 426	95 776	95 776	127 334
Opérations de location-financement et créances rattachées		53 729	68 631	68 631	87 008
Actifs disponibles à la vente		15 641	5 118	5 118	33 841
Instruments dérivés à la juste valeur		4 334	3 859	3 859	86
Dépôts et cautionnement versés		4 752	5 353	5 353	5 514
Prêts		34 970	12 816	12 816	884
Actifs d'impôts différés	11	5 147	4 182	2 867	1 536
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	10	41 911	22 119	22 119	28 064
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		936 300	1 075 621	956 803	1 148 208
ACTIFS COURANTS					
Immeubles destinés à la vente	5	75 365	87 407	87 407	104 249
Branches d'activités destinées à la vente	5		5 067	5 067	6 437
Prêts et créances de locations-financement		561	618	618	562
Stocks	9	183 474	20 520	144 646	33 199
Clients et comptes rattachés	8	13 667	25 287	25 287	18 990
Créances rattachées sur immeubles de placement		12 433	24 722	24 722	17 526
Créances rattachées sur développement immobilier		1 234	565	565	1 464
Créances rattachées sur centres d'affaires					
Actifs d'impôts courants		1 030	459	459	594
Autres créances	6	44 272	32 540	32 540	54 130
Créances fiscales et sociales		9 791	6 198	6 198	16 731
Autres créances et comptes de régularisation		34 481	26 343	26 343	37 399
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	27 853	34 785	34 785	27 062
Equivalents trésorerie		2 200	2 855	2 855	2 167
Disponibilités		25 653	31 931	31 931	24 894
TOTAL ACTIFS COURANTS		346 222	206 683	330 810	245 223
TOTAL ACTIF		1 282 522	1 282 304	1 287 613	1 393 431

(1) Se référer au paragraphe 7.1 « Comparabilité des comptes »

1.2. Passif

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2010	31/12/2009 publié	31/12/2009 retraité (1)	31/12/2008
CAPITAUX PROPRES					
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)		346 771	345 448	348 617	385 344
Capital et assimilés		64 970	61 997	61 997	65 653
Capital		47 800	47 800	47 800	47 800
Primes		23 947	23 947	23 947	23 947
Actions propres		(6 777)	(9 750)	(9 750)	(6 094)
Réserves consolidées		271 153	291 593	291 854	344 063
Gains ou pertes latents ou différés		327	(7)	(7)	16 801
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés					
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		327	(7)	(7)	16 801
Résultat consolidé		10 320	(5 701)	(2 794)	(37 521)
Acomptes sur dividendes			(2 434)	(2 434)	(3 651)
INTERETS MINORITAIRES		83 329	85 988	89 156	90 141
Part des minoritaires dans les réserves consolidées		83 022	82 979	83 241	89 872
Part des minoritaires dans le résultat consolidé		307	3 008	5 915	270
TOTAL CAPITAUX PROPRES		430 100	431 436	437 773	475 486
PASSIFS NON COURANT					
Emprunts long terme	3	634 891	622 917	622 917	517 432
Passifs financiers	4	40 877	36 961	36 961	40 831
Instruments dérivés à la juste valeur		19 310	17 283	17 283	6 931
Instruments dérivés de couverture					3 218
Autres passifs financiers		21 567	19 678	19 678	30 681
Provisions	12	4 797	8 756	8 756	3 762
Dépôts et cautionnements reçus		10 278	11 911	11 911	11 637
Passifs d'impôts différés	11	2 735	2 899	1 870	9 308
Passifs d'impôts non courants		13	362	362	2 634
Passifs divers					2 629
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		693 591	683 805	682 777	588 233
PASSIFS COURANT					
Branches d'activités destinées à la vente	5		5 020	5 020	5 054
Dettes liées aux actifs destinés à être cédés	5	31 045	36 487	36 487	27 492
Dettes auprès des actionnaires		107	76	76	1
Dettes fournisseurs et autres dettes	7	49 076	53 528	53 528	65 602
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		8 112	10 496	10 496	31 506
Autres dettes		17 329	26 085	26 085	14 912
Comptes de régularisation		13 340	11 728	11 728	15 168
Produits constatés d'avance		10 295	5 218	5 218	4 016
Emprunts et dettes financières	4	72 292	63 365	63 365	218 882
Passifs d'impôts courants		1 174	3 361	3 361	4 838
Dettes fiscales et sociales	13	5 138	5 227	5 227	7 846
Provisions					
TOTAL PASSIFS COURANTS		158 832	167 063	167 063	329 712
TOTAL PASSIF		1 282 522	1 282 304	1 287 613	1 393 431

(1) Se référer au paragraphe 7.1 « Comparabilité des comptes »

2. Etat du résultat global consolidé

2.1. Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2010	31/12/2009 publié	31/12/2009 retraité (1)	31/12/2008
Revenus locatifs		70 567	77 178	77 178	73 463
Produits et charges locatives		(12 001)	(14 793)	(14 793)	(11 021)
Autres produits et charges sur immeubles		1 004	453	453	1 103
Revenus nets des immeubles	14	59 570	62 838	62 838	63 546
Revenus sur opérations de location-financement	15	2 901	3 848	3 848	5 943
Produits sur opérations de location-financement		3 270	4 273	4 273	6 724
Charges des opérations de location-financement		(369)	(425)	(425)	(781)
Revenus sur opérations de développement immobilier	15	(2 789)	(13)	(13)	2 245
Produits des opérations immobilières		13 144	17 476	17 476	79 494
Charges des opérations immobilières		(15 933)	(17 489)	(17 489)	(77 249)
Résultat sur activité des centres d'affaires					(7)
Produits sur activité des centres d'affaires					
Charges sur activité de centre d'affaires					(7)
Frais de structure		(20 307)	(23 460)	(23 460)	(26 746)
Autres achats et charges externes		(10 410)	(13 579)	(13 579)	(14 681)
Impôts, taxes et versements assimilés		(1 008)	(948)	(948)	(1 133)
Charges de personnel		(8 888)	(8 932)	(8 932)	(10 933)
EBITDA courant		39 375	43 213	43 213	44 980
Amortissements et dépréciations		(285)	(463)	(463)	(723)
RESULTAT OPERATIONNEL courant		39 090	42 750	42 750	44 257
Charges nettes des provisions	16	(674)	(586)	(586)	1 734
Solde des autres produits et charges		1 029	636	636	1 132
Résultat des cessions d'immeubles de placement		(333)	24 530	24 530	6 139
Levée d'option sur immeubles en location-financement		(96)	296	296	830
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation		(16)	(20)	(20)	
Résultat des cessions d'actifs	17	(445)	24 806	24 806	6 969
RESULTAT OPERATIONNEL		39 000	67 606	67 606	54 091
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		21 044	12 874	12 655	5 046
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		(23 862)	(56 549)	(51 232)	(51 898)
Ajustement des valeurs des immeubles de placement		(2 818)	(43 676)	(38 577)	(46 852)
Ajustement des Goodwill			(3 545)	(3 545)	60
SOLDE NET DES AJUSTEMENTS DE VALEURS		(2 818)	(47 221)	(42 122)	(46 792)
RESULTAT OPERATIONNEL NET		36 181	20 385	25 484	7 299
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		570	2 265	2 265	2 824
Coût de l'endettement financier brut		(28 185)	(27 590)	(27 590)	(38 608)
Coût de l'endettement financier net		(27 615)	(25 325)	(25 325)	(35 784)
Autres produits et charges financiers		108	3 057	3 057	239
Ajustement de valeur des instruments financiers		(2 910)	(7 622)	(7 622)	(12 648)
RESULTAT AVANT IMPÔT		5 764	(9 505)	(4 406)	(40 894)
Impôts sur le résultat courant		280	5 131	5 131	(1 312)
Impôts différés		305	6 936	7 651	6 838
Exit tax			(53)	(53)	(1 453)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		3 069	(4 382)	(4 382)	975
Résultat net d'impôt des activités abandonnées		1 209	(819)	(819)	(1 406)
RESULTAT NET		10 627	(2 693)	3 122	(37 252)
Intérêts minoritaires		(307)	(3 008)	(5 915)	(270)
RESULTAT NET - PART DU GROUPE		10 320	(5 701)	(2 794)	(37 521)
Résultat par action (en euros)		1,36	(0,76)	(0,37)	(4,72)
Résultat dilué par action (en euros)		1,12	(0,62)	(0,31)	(3,92)

(1) Se référer au paragraphe 7.1 « Comparabilité des comptes »

2.2. Etat du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

En milliers d'euros	Note	31/12/2010	31/12/2009 publié	31/12/2009 retraité (1)	31/12/2008
Résultat net		10 627	(2 693)	3 122	(37 252)
Ecart de conversion					
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente *		649	(16 808)	(16 808)	(25 531)
Quote part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat					
Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie					
Quote part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat					
Ecart de réévaluation des immobilisations					
Ecarts actuariels sur les régimes à prestation définie					
Quote part des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres sur les entreprises mises en équivalence					
Impôt					6 986
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			(16 808)	(16 808)	(18 545)
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		11 276	(19 501)	(13 686)	(55 797)
	Dont part du groupe	10 645	(22 509)	(19 602)	(56 067)
	Dont part des intérêts minoritaires	631	3 008	5 915	270

*Titres Altaréa en 2009 et en 2008 et titres Montéa en 2010

3. Tableau de variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital et réserves liées			Réserves consolidées	Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres consolidés
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus						
Capitaux propres au 31/12/2008	47 800	128 729	(6 094)	239 280	16 801	(37 521)	388 995	90 142	479 137
Elimination des titres auto-détenus			(3 656)	(213)			(3 869)		(3 869)
Composante capitaux propres des instruments hybrides		(419)		(4 497)			(4 916)		(4 916)
Affectation du résultat 2008				(37 521)		37 521			
Certificat de dépôt attaché à un immeuble				161			161		161
Actions gratuites				(1 228)			(1 228)		(1 228)
Distribution de dividendes				(8 114)			(8 114)	(5 980)	(14 094)
Dividendes sur actions propres				512			512		512
Dividendes prioritaires				(836)			(836)		(836)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	(419)	(3 656)	(51 736)	-	37 521	(18 290)	(5 980)	(24 270)
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					(16 808)		(16 808)		(16 808)
Résultat année 2009						(5 701)	(15 085)	3 008	(2 693)
Sous-total	-	-	-	-	(16 808)	(5 701)	(22 509)	3 008	(19 501)
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires				151			151	(651)	(500)
Autres variations				(465)			(465)	(531)	(996)
Capitaux propres au 31/12/2009	47 800	128 310	(9 750)	187 230	(7)	(5 701)	347 882	85 988	433 869
Elimination des titres auto-détenus			2 973	1 367			4 340		4 340
Composante capitaux propres des instruments hybrides		644		(5 218)			(4 575)		(4 575)
Affectation du résultat 2009				(5 701)		5 701			
Actions gratuites				(341)			(341)		(341)
Distribution de dividendes				(13 923)			(13 923)	(5 167)	(19 090)
Dividendes sur actions propres				781			781		781
Dividendes prioritaires				(1 697)			(1 697)	(1 697)	(3 395)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	644	2 973	(24 732)	-	5 701	(15 415)	(6 864)	(22 278)
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					333		333	324	658
Résultat 2010						10 320	10 320	307	10 627
Sous-total	-	-	-	-	333	10 320	10 654	631	11 285
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires				6			6	37	43
Changements de méthodes comptables				3 169			3 169	3 169	6 337
Autres variations				472			472	367	839
Capitaux propres au 31/12/2010	47 800	128 953	(6 777)	166 147	327	10 320	346 771	83 329	430 100

4. Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2009 retraité	31/12/2008
I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE				
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	10 627	(2 693)	3 122	(37 252)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	3 296	10 672	10 672	3 791
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	2 818	43 676	38 577	46 852
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)	758	6 357	6 357	3 007
Plus et moins-values de cession d'actifs	11 585	(24 322)	(5 190)	(2 644)
- vnc des immobilisations cédées	101 036	166 996	186 128	51 042
- produits de cessions des immobilisations cédées	(89 451)	(191 318)	(191 318)	(53 686)
Profits et pertes de dilution	-	-	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	(3 069)	4 382	4 382	2 554
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés	(244)	(1 879)	(1 879)	(1 783)
CAF après coût de l'endettement financier net et impôt	25 771	36 193	56 040	14 525
Coût de l'endettement financier net	26 494	30 110	30 110	39 526
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	(585)	(12 013)	(12 729)	(4 073)
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt	51 679	54 290	73 421	49 978
Impôt payé	(3 933)	1 518	1 518	(3 603)
Variation des stocks : Stockage	(26 598)	(533)	(55 384)	(11 014)
Variation des stocks : Déstockage	1 452	13 185	62 072	355
Variation des clients et comptes rattachés	(5 115)	(48)	(48)	16 283
Variation des fournisseurs et divers créanciers	2 395	(3 786)	(3 786)	(7 879)
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle	475	9 159	9 159	888
Incidence des activités abandonnées	-	347	347	2 738
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE	20 356	74 132	87 301	47 746
II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT				
Location financement	3 580	4 093	4 093	3 067
- Décaissements liés aux acquisitions	(258)	(5)	(5)	(27)
- Encaissements liés aux cessions	3 837	4 098	4 098	3 094
Immeubles de placements	68 790	50 473	37 305	(170 638)
- Décaissements liés aux acquisitions	(24 163)	(98 887)	(44 037)	(199 315)
- Encaissements liés aux cessions	92 954	149 360	81 341	28 677
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(566)	(721)	(721)	(686)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	68	79	79	56
Subventions d'investissement reçues	-	-	-	-
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières	(9 294)	(64)	(64)	(9 916)
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières	461	24 517	24 517	46
Titres consolidés	(31 295)	(12 502)	(12 503)	2 312
- Décaissements liés aux acquisitions	(31 637)	(9 767)	(9 767)	(13 448)
- Encaissements liés aux cessions	354	151	151	24 616
- Incidence des variations de périmètre	(12)	(2 886)	(2 886)	(8 856)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	1 667	3 449	3 449	3 449
Variation des prêts et avances consentis	(22 771)	318	318	(3 472)
Autres flux liés aux opérations d'investissements	(389)	(270)	(270)	5 011
Flux des activités abandonnées	(1 455)	(186)	(186)	(356)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	8 795	69 184	56 016	(171 127)
III - OPERATIONS DE FINANCEMENT				
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital	-	-	-	5
- versées par les actionnaires de la société mère	-	-	-	5
- versées par les minoritaires des filiales consolidées	-	-	-	-
Rachat et revente d'actions propres	4 337	(5 219)	(5 219)	(4 109)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	(19 238)	(13 865)	(13 865)	(22 987)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(11 227)	(6 404)	(6 404)	(12 933)
- dividendes versés aux minoritaires des filiales consolidées	(8 011)	(7 461)	(7 461)	(10 054)
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées	-	-	-	-
Rémunération des instruments hybrides	(6 335)	-	-	-
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(4 363)	(7 740)	(7 740)	3 586
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	117 741	153 045	153 045	272 752
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(96 646)	(234 196)	(234 196)	(107 753)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(29 115)	(30 956)	(30 956)	(41 562)
Autres flux liés aux opérations de financement	2 621	846	846	2 036
Flux des activités abandonnées	-	(68)	(68)	(78)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	(30 998)	(138 152)	(138 152)	101 890
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)	(1 847)	5 164	5 164	(21 492)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	26 339	21 175	21 175	42 667
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	24 492	26 339	26 339	21 175
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE	(1 847)	5 164	5 164	(21 492)

TRESORERIE ET EQUIVALENTS

En milliers d'euros	Notes	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Caisse, banque centrale, CCP		121	127	133
Disponibilités bancaires	11	25 524	32 754	26 778
Disponibilités bancaires en autres actifs	7	1 070	748	265
Valeurs mobilières de placement	11	1 127	2 022	1 842
Sous total (1)		27 840	35 650	29 018
Découverts bancaires	11	(3 348)	(9 285)	(7 648)
Découverts bancaires en autres passifs			(26)	(194)
- Ligne de crédit (1)				
Sous total (2)		(3 348)	(9 311)	(7 842)
Total (1) + (2)		24 492	26 339	21 175

5. Évolution du nombre d'actions composant le capital**Actions autorisées, émises et libérées**

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

Actions propres

	Au 31/12/2009	Acquisitions	Ventes	Au 31/12/2010
En milliers d'euros	9 750	2 669	(5 642)	6 777
En nombre	679 043	158 805	(416 481)	421 367

6. Informations relatives à l'entreprise

Le 3 mars 2011 le Conseil d'Administration d'Affine SA a arrêté les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2010 et autorisé leur publication. Affine est une société anonyme cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris, elle fait partie de l'indice SBF 250, de l'indice CAC Small90 et de l'indice EPRA.

Affine a adopté, ainsi que certaines de ses filiales, le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) pour l'activité d'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif. Elle a également le statut d'établissement de crédit, agréé pour la commercialisation de contrats de location financement.

Son siège social est situé au 5 rue Saint Georges, Paris 9^{ème}.

Respect du plafond de détention du capital des SIIC : Les SIIC doivent respecter un plafond de détention de leur capital de 60% (capital ou droit de vote) par un actionnaire unique ou plusieurs actionnaires agissant de concert au sens de l'article L.223-10 du Code de Commerce.

Affine respecte cette disposition. AffiParis détenue à plus de 60 % par Affine n'y est pas soumise.

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

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

7. Notes annexes aux comptes consolidés

7.1. Comparabilité des comptes

La société Banimmo a adopté une nouvelle norme comptable à savoir l'IAS 2 permettant de reprendre certains actifs immobiliers en stocks et de mes conserver à leur coût historique.

L'adoption de cette norme répond principalement à l'objectif d'une meilleure lisibilité et la cohérence de ses comptes en particulier pour les activités de développement non spéculatif. En effet, le concept de juste valeur (IAS 40) qui s'appliquait à l'ensemble des actifs en portefeuille est moins pertinent pour des actifs de développement ou en profonde rénovation, en ce qu'il induit des variations de valeurs annuelles et à court terme sur des actifs dont le développement porte sur un horizon pluriannuel (5 à 7 ans) avant une vente finale.

Dès lors, qu'un actif est acquis dans une intention claire et établie de (re)développement en vue d'une cession finale, l'actif sera classé désormais en stock, valorisé à son prix de revient majoré des coûts de travaux.

Sur ces bases, certains actifs figurant dans la rubrique « Immeubles de placement » (comptabilisés en juste valeur selon l'IAS 40) ont été reclassés vers les stocks dans la rubrique « Autres comptes de régularisation et actifs divers » (comptabilisés en coût historique selon l'IAS 2).

Ce changement de méthode comptable a été appliqué sur les comptes de l'exercice 2010 avec une présentation des comptes 2009 retraités.

Impacts du changement de méthode appliqué chez Banimmo

- Bilan

(en milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009 publié	31/12/2009 retraité (1)	31/12/2008
Immeubles de placement	773 651	951 575	834 073	984 039
Actifs d'impôts différés	5 147	4 182	2 867	1 536
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	936 300	1 075 621	956 803	1 148 208
Stocks	183 474	20 520	144 646	33 199
TOTAL ACTIFS COURANTS	346 222	206 683	330 810	245 223
TOTAL ACTIF	1 282 522	1 282 304	1 287 613	1 393 431

(en milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009 publié	31/12/2009 retraité (1)	31/12/2008
CAPITAUX PROPRES				
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)	346 771	345 448	348 617	385 344
Réserves consolidées	271 153	291 593	291 854	344 063
Résultat consolidé	10 320	(5 701)	(2 794)	(37 521)
INTERETS MINORITAIRES	83 329	85 988	89 156	90 141
Part des minoritaires dans les réserves consolidées	83 022	82 979	83 241	89 872
Part des minoritaires dans les résultats consolidés	307	3 008	5 915	270
TOTAL CAPITAUX PROPRES	430 100	431 436	437 773	475 486
Passifs d'impôts différés	2 735	2 899	1 870	9 308
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	693 817	683 805	682 777	588 233
TOTAL PASSIF	1 282 522	1 282 304	1 287 613	1 393 431

▪ Compte de résultat

(en milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009 publié	31/12/2009 retraité (1)	31/12/2008
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	(2 818)	(43 676)	(38 577)	(46 852)
Ajustement des écarts d'acquisitions		(3 545)	(3 545)	60
SOLDE NET DES AJUSTEMENTS DE VALEURS	(2 818)	(47 221)	(42 122)	(46 792)
RESULTAT OPERATIONNEL NET	36 181	20 385	25 484	7 310
RESULTAT AVANT IMPÔT	5 764	(9 505)	(4 406)	(40 894)
Impôts différés	305	6 936	7 651	6 838
RESULTAT NET	10 627	(2 693)	3 122	(37 252)
INTERETS MINORITAIRES	(307)	(3 008)	(5 915)	(270)
RESULTAT NET - PART DU GROUPE	10 320	(5 701)	(2 794)	(37 521)

▪ Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/10	31/12/09	31/12/09 retraité
I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE			
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	10 627	(2 693)	3 122
	-	-	-
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	2 818	43 676	38 577
Plus et moins-values de cession d'actifs	11 585	(24 322)	(5 190)
- Vnc des immobilisations cédées	101 036	166 996	186 128
- produits de cessions des immobilisations cédées	(89 451)	(191 318)	(191 318)
	-	-	-
CAF après coût de l'endettement financier net et impôt	25 771	36 193	56 040
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	(585)	(12 013)	(12 729)
	-	-	-
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt	51 679	54 290	73 421
Variation des stocks	(25 146)	12 651	6 688
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE	20 356	74 132	87 301
II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
	-	-	-
	-	-	-
Immeubles de placements	68 790	50 473	37 305
- Décaissements liés aux acquisitions	(24 163)	(98 887)	(44 037)
- Encaissements liés aux cessions	92 954	149 360	81 341
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	8 795	69 184	56 016

▪ Information sectorielle et présentation EPRA

Les comptes du groupe ont également fait l'objet en 2010 de légères modifications ayant conduit à présenter une information plus détaillée afin de répondre aux recommandations établies par l'EPRA dont l'objectif premier est une plus grande transparence du secteur immobilier. Afin d'assurer une meilleure comparabilité, les exercices 2008 et 2009 sont présentés sous ce nouveau format.

Enfin, l'information sectorielle a été modifiée de manière à détailler le secteur locatif en foncière française et foncière belge et à intégrer des agrégats conformes aux recommandations établies par l'EPRA.

A l'exception des points évoqués ci-dessus, les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les comptes du 31 décembre 2010 sont identiques à celles utilisés dans les comptes de l'exercice précédent.

7.2. Notes sur l'état de la situation financière

Note 1 – Immeubles du patrimoine

Les immeubles du patrimoine sont composés de :

- 64 actifs inscrits en immeuble de placement, et de
- 21 actifs inscrits en immeubles destinés à la vente

- Affine :

48 des 52 immeubles en location simple, soit 98,24 % de la juste valeur du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2010 de la part de six cabinets d'experts indépendants qui sont Ad Valorem, BNP Real Estate, CBRE, Cushmann & Wakefield, Foncier Expertise. Parmi les quatre immeubles restant, la valeur figurant dans une offre ou une promesse de vente a été retenue.

- Autres sociétés :

- Pour les filiales dédiées d'Affine :

10 des 11 immeubles figurant dans les filiales d'Affine, soit 94,37 % de la juste valeur du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2010 de la part de quatre cabinets d'experts qui sont Ad Valorem, BNP Real Estate, CBRE, et Cushmann & Wakefield. Un immeuble en cours de construction représentant 5,63% de la juste valeur, est estimé pour son coût historique.

- Pour AffiParis :

8 actifs ont fait l'objet d'une valorisation par l'expert immobilier indépendant Cushmann & Wakefield; ces actifs représentent 96,8 % de la juste valeur du patrimoine, un de ces actifs a été reclassé dans la rubrique « Immeubles non courants destinés à être cédé », pour les 6 autres actifs inscrits en immeubles destinés à la vente, 2 d'entre eux sont valorisés selon un mandat ou une offre de vente acceptée ; ces actifs représentent 0,9 % de la valeur brute du patrimoine ; les 4 autres ont fait l'objet d'une valorisation interne ; ils représentent 2,3 % de la valeur brute du patrimoine.

- Pour Banimmo :

Pour l'arrêté du 31 décembre 2010, l'ensemble des immeubles de placement de Banimmo, soit 8 immeubles ont été valorisés par un expert indépendant le cabinet De Crombrughe & Partners.

Les immeubles acquis au cours de l'exercice et ceux faisant l'objet d'une offre d'achat ou d'une promesse de vente sont, comptabilisés à la valeur de marché. Les immeubles pour lesquels un processus de vente a été engagé sont présentés sur une ligne distincte au bilan. Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

Les valeurs vénales ont été déterminées hors droits de mutation et frais d'acquisition. Chacun des experts déclare être indépendant et confirme les valeurs des actifs immobiliers dont il a lui-même réalisé l'évaluation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets et consent à l'inclusion de la présente attestation.

Tableau synthétique de la variation de juste valeur

o 31 décembre 2010 :

En milliers d'euros		01/01/2010	Acquisitions ou travaux	Transferts ⁽¹⁾	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2010
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	205 673	2 163	9 450	(43 763)	(7 803)	165 720
	Bureaux	574 394	2 094	(69 186)	(26 575)	4 684	485 411
	Commerce	194 926	6 754	(44 476)	(1 656)	982	156 529
	Autres	63 001	9	(13 290)	(8 790)	(681)	40 248
Par zone	Paris - QCA	121 554	68	-	-	1 925	123 547
	Paris - hors QCA	65 836	345	(1)	(1 850)	2 591	66 922
	Idf - hors Paris	304 713	688	(70 436)	(19 195)	(2 300)	213 470
	Province - française	374 529	9 905	12 670	(53 690)	(3 080)	340 334
	Autres	171 362	15	(59 736)	(6 050)	(1 955)	103 636

⁽¹⁾ La colonne Transferts correspond au passage de 10 immeubles initialement classés en IAS 40 et qui ont été reclassés en IAS 2 par Banimm.

o Au 31 décembre 2009

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

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

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

o Au 31 décembre 2008

En milliers d'euros		01/01/2008	Acquisitions ou travaux	Transferts	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2008
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	180 579	38 761		(3 350)	(19 179)	196 811
	Bureaux *	600 141	178 790		(57 840)	(26 573)	694 519
	Commerces	98 797	30 451		(7 191)	4 913	126 969
	Autres	72 875	1 467		(2 237)	(3 709)	68 395
Par zone	Paris - QCA	114 700	20 937		-	(4 013)	131 624
	Paris - hors QCA	65 897	52 156		(43 900)	(1 833)	72 319
	Idf - hors Paris	293 522	29 496		(12 777)	(12 602)	297 639
	Province - française	305 796	56 192		(6 750)	(21 436)	333 802
	Autres	172 476	90 688		(7 191)	(4 663)	251 310

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

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

Rapprochement entre les valeurs figurant dans l'état de la situation financière et les valeurs expertisées par des experts indépendants

Immeubles de placement :

o Au 31 décembre 2010 :

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Ecart	Commentaires
Cushman	311 309	312 560	(1 251)	dont (653) 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 (599) K€ liés à la prise en compte de travaux sur l'immeuble de la tour Traversière
Ad Valorem	80 390	80 390	-	
CBRE	115 933	115 933	-	
BNP Real Estate	140 862	140 862	-	
Crombrugge	113 057	113 057	-	
En-cours de construction	10 993	10 993		
Honoraires de commercialisation	1 108	-	1 108	
Immeubles de placement au 31/12/2010	773 651	773 795	(144)	

o Au 31 décembre 2009 :

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

Comptes consolidés au 31 décembre 2010 – Présentation Commerciale

o Au 31 décembre 2008 :

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Ecart	Commentaires
Cushman & Wakefield	116 491	123 410	(6 919)	dont (2 599 K€) correspond à l'un des immeubles dont une partie est reclassée en IAS 16 et sur un autre immeuble, l'expert n'a pas pris notre QP mais le pool Sur 4 actifs, le Groupe a retenu une valeur inférieure aux expertises pour un montant de (1 851 K€), (2 116 K€) éliminée sur la créance actualisée déjà intégrée dans la valeur d'expertise et pour (2 626 K€) liée à l'élimination d'une cession interne
BNP Real Estate	356 226	363 269	(7 043)	
Ad Valorem	231 758	243 330	(11 572)	L'écart correspond à deux immeubles vendus en 2008 mais pour lesquelles des expertises avaient été lancées (10 200 K€)
Jones Lang Lassalle	6 100	6 300	(200)	Les justes valeurs comptables ont été revues à la baisse par rapport aux expertises
G de Crombrughe & Partners	240 318	246 310	(5 993)	Les écarts proviennent de la fiscalité belge
CBRE	9 000	9 000	-	
Expertises internes	8 501	-	8 501	
En cours de construction	15 416	-	15 416	Les immeubles concernés sont aux coûts historiques
Honoraires de commercialisation	230		230	
Immeubles de placement au 31/12/2008	984 039	991 619	(7 580)	

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

Immeubles destinés à la vente :

o Au 31 décembre 2010 :

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises externes	Ecart	Commentaires
Expertises externes	63 065	63 325	(260)	Pour un immeuble, le Groupe a retenu une offre d'acquisition et non l'expertise.
Expertises internes	4 630	-	4 630	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	7 670	-	7 670	
Actifs non courants destinés à être cédés au 31/12/2010	75 365	63 325	12 040	

o Au 31 décembre 2009 :

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Ecart	Commentaires
Expertises externes	41 450	41 450	-	Sur 12 actifs, 5 actifs avaient fait l'objet parallèlement d'une expertise externe
Expertise s internes	6 555	-	6 555	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	39 402	29 480	9 922	
Actifs non courants destinés à être cédés au 31/12/2009	87 407	70 930	16 477	

- o Au 31 décembre 2008 :

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

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

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits d'enregistrement et frais de cession estimés, le taux de rendement moyen au 31 décembre 2010 ressort à 7,3%.

Sur la base du taux de rendement moyen de fin d'année 7,3%, une variation supplémentaire de 25 points de base ferait varier en sens inverse de 28,6 M€ la valeur du patrimoine du Groupe.

Variations de la valeur des immeubles

En milliers d'euros	location	en cours	Actifs non courants destinés à la vente	TOTAL
Au 31/12/2007	893 064	18 657	38 257	949 978
Augmentations	202 574	51 778	134	254 487
Acquisitions de l'exercice	202 574	51 778	134	254 487
Diminutions	(79 023)			(79 023)
Mise au rebut				
Cessions	(79 023)			(79 023)
Variation de périmètre	6 789			6 789
Variation de la juste valeur	(54 008)		7 156	(46 852)
Virements de poste à poste	(14 286)	(43 100)	58 702	1 316
Variation des coûts directs initiaux	1 593			1 593
Transferts de secteur				
Au 31/12/2008	956 703	27 335	104 249	1 088 288
Augmentations	71 929	57 400	209	129 538
Acquisitions de l'exercice	71 929	57 400	209	129 538
Diminutions	(75 429)	(47 747)	(12 313)	(135 489)
Mise au rebut				
Cessions	(75 429)	(47 747)	(12 313)	(135 489)
Variation de périmètre				
Variation de la juste valeur	(32 474)		(11 202)	(43 676)
Virements de poste à poste	8 046	(14 510)	6 464	-
Variation des coûts directs initiaux	(605)			(605)
Transferts de secteur	1 228	(301)		926
Au 31/12/2009	929 398	22 177	87 407	1 038 982
Augmentations	1 321	9 503	195	11 019
Acquisitions de l'exercice	1 321	9 503	195	11 019
Diminutions	(61 793)	(44)	(19 486)	(81 323)
Mise au rebut				
Cessions	(61 793)	(44)	(19 486)	(81 323)
Variation de périmètre				
Variation de la juste valeur	227		(2 507)	(2 281)
Virements de poste à poste	(106 796)	(20 462)	9 755	(117 502)
Variation des coûts directs initiaux	119			119
Transferts de secteur				
Au 31/12/2010	762 477	11 175	75 365	849 015

Note 2 – Actifs corporels et immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	31/12/08	Acquisitions Dotations	Cessions Reprises	Transfert de poste à poste & variation de périmètre	31/12/09	Acquisitions Dotations	Cessions Reprises	Transfert de poste à poste & variation de périmètre	31/12/10
Immobilisations corporelles									
Brut	4 269	75	(59)	(1 384)	2 900	521	(349)	-	3 073
Amortissements	(1 467)	(136)	26	180	(1 397)	(128)	335	-	(1 190)
Net	2 802	(61)	(33)	(1 204)	1 503	393	(14)	-	1 883
Immobilisations incorporelles									
Brut	1 818	95	(87)	(236)	1 590	45	(102)	(187)	1 346
Amortissements	(1 045)	(327)	11	236	(1 125)	(157)	32	187	(1 063)
Net	773	(231)	(76)	-	466	(113)	(70)	-	283
Goodwill									
Brut	9 877		(285)		9 593				9 593
Dépréciations	(6 217)	(3 661)	285		(9 593)				(9 593)
Net	3 661	(3 661)	-	-	-	-	-	-	-

Note 3 – Emprunts à long terme

En milliers d'euros	Postes du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	634 636	55 784	313 329	265 522
Comptes de couverture d'engagement de crédit-bail	4 865	993	3 031	841
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(4 610)			
Total au 31/12/2010	834 891	56 777	316 360	266 364

En milliers d'euros	Postes du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	619 265	136 122	169 572	313 571
Comptes de couverture d'engagement de crédit-bail	7 498	1 181	3 465	2 852
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(3 846)			
Total au 31/12/2009	622 917	137 303	173 036	316 423

En milliers d'euros	Postes du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	510 993	53 519	174 251	283 223
Comptes de couverture d'engagement de crédit-bail	10 045	2 046	5 129	2 869
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(3 606)			
Total au 31/12/2008	517 432	55 566	179 380	286 092

Note 4 – Autres actifs & passifs financiers

En milliers d'euros		31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	
Actifs financiers	Non Courants	Opérations de location financement et créances rattachées	53 729	68 631	87 008
		Actifs disponibles à la vente	15 641	5 118	33 841
		Instruments dérivés à la juste valeur	4 334	3 859	86
		Dépôts et cautionnement versés	4 752	5 353	5 514
		Prêts	34 970	12 816	884
	Total actifs financiers non courant		113 426	95 776	127 334
	Courant : Trésorerie et équivalents	Équivalents de trésorerie : Sicavs	1 127	2 022	1 760
		Retraitement à la juste valeur des sicavs	4	85	62
		Comptes de règlements relatifs aux titres	1 069	748	265
		Comptes bancaires débiteurs	25 653	31 931	24 975
Total trésorerie & équivalents de trésorerie		27 853	34 785	27 062	
Passifs financiers	Non Courants	Instruments financiers à long terme	22 949	21 249	10 744
		Certificats de trésorerie	18 000	15 750	30 675
		Dettes rattachées	(72)	(38)	(588)
	Total Passifs financiers non courants		40 877	36 961	40 831
	Courants	A moins d'un an	59 821	57 125	212 589
Comptes de couverture d'engagement location financement		3 253	3 929	1 978	
Étalement des frais d'emprunts au TIE		(178)	(177)	(203)	
Intérêts courus sur emprunts		3 577	1 276	3 589	
Découverts bancaires		3 348			
Comptes courants et dettes rattachées	2 471	1 212	929		
Total Emprunts & Dettes financières		72 292	63 365	218 882	

Note 5 – Eléments destinés à être cédés

En milliers d'euros		31/12/2010		31/12/2009		31/12/2008	
		Actif	Passif	Actif	Passif	Actif	Passif
Branche d'activité	Société BFI			5 067	5 020	6 437	5 054
	Immeubles destinés à être cédés	75 365		87 407		104 249	
Immeuble de placement	Emprunts		29 934		35 163		26 351
	Dépôts de garantie		1 111		1 323		1 141
	Sous Total	75 365	31 045	87 407	36 487	104 249	27 492
Actifs financiers disponibles à la vente	Titres	13 897		3 306		32 328	
	Créances rattachées	76		104		30	
	Sous Total	13 973		3 410		32 358	
TOTAL		89 338	31 045	95 885	41 507	143 044	32 546

Note 6 – Autres actifs

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Etat - Créances fiscales et sociales	9 791	6 198	16 731
Sous-total	9 791	6 198	16 731
Fournisseurs	755	291	434
Comptes de la clientèle	6 548	5 464	5 262
Capital souscrit non versé	0	14	15
Prêts aux sociétés liées	3 142	2 902	13 353
Autres débiteurs divers	12 806	5 376	7 324
Provision dépréciation débiteurs divers	(533)	(533)	(533)
Divers	-	-	-
Autres créances	22 717	13 513	25 854
Produits à recevoir	9 260	8 620	9 108
Charges constatées d'avance	2 504	4 209	2 438
Comptes de régularisation	11 764	12 829	11 545
Sous-total	34 481	26 343	37 399
Total	44 272	32 540	54 130

Note 7 – Autres passifs

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Fournisseurs et comptes rattachés	2 991	3 804	4 642
Fournisseurs d'immobilisations et comptes rattachés	5 121	6 692	26 864
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 112	10 496	31 506
Divers clients	4 135	609	6 468
Créditeurs divers	12 799	24 414	8 039
Versements reçus sur appels en garantie CBI	336	1 028	351
Divers	58	34	55
Autres dettes	17 329	26 085	14 912
Charges à payer	13 340	11 728	15 168
Produits constatés d'avance	10 295	5 218	4 016
Total	49 076	53 528	65 602

Note 8 – Prêts et créances sur la clientèle

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Créances sur cessions d'immobilisations-immeubles de placement		13 160	5 380
Créances ordinaires	12 260	10 967	12 791
Créances douteuses	5 080	4 480	3 408
Provisions sur créances douteuses	(3 674)	(3 320)	(2 590)
Total	13 667	25 287	18 990

Note 9 – Stocks

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Immeubles en stocks (IAS 2)	162 888		
Stocks promotion immobilière	27 322	22 241	35 089
Stocks frais financiers promotion immobilière	214	122	27
Provision sur stocks	(6 949)	(1 843)	(1 917)
Total	183 474	20 520	33 199

Note 10 – Contribution des entreprises mises en équivalence

En milliers d'euros	31/12/2010					31/12/2009					31/12/2008
	Valeur	%	Total bilan	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Valeur	%	Total bilan	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Valeur
MGP Sun Sarl	(1 936)	7%	231	-	(128)	(1 599)	7%	8 424	-	(8 139)	(777)
Aulnes développement	5	35%	22	-	-	6	35%	22	-	10	
Paris 29 Copernic	(141)	50%	882	-	(283)	(292)	50%	736	881	(584)	(163)
2/4 Boulevard Haussmann	(22)	50%	1 641	-	-	(22)	50%	1 641	-	(32)	(6)
Lothaire développement	-	-	-	-	-	-	-	357	-	NS	-
Cap 88	1 038	40%	8 144	12 749	3 142	(219)	40%	6 500	-	(172)	(57)
Marseille 88 Capelette	(808)	40%	14 109	875	(763)	(510)	40%	13 081	997	(262)	(430)
Montéa	18 369	7%	258 799	17 097	11 419	19 649	12%	216 264	16 334	(10 673)	23 889
Immocert Tserclaes	-	-	-	-	-	181	25%	1 061	-	20	176
P.D.S.M.	5 194	25%	1 442	-	200	1 631	25%	1 443	-	(7)	906
Schoonmeers	-	-	-	-	-	3 264	37%	1 554	-	(5)	4 102
PPF Brittany sca	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25)	4
PPF Brittany GP sarl	-	-	-	-	-	-	17%	30	-	(21)	-
Conferinvest	854	24 %	100 843	35 796	1 684	29	24%	44 305	19 572	(2 841)	421
City Mall invest	5 711	15 %									
City Mall Dev	13 648	13 %	104 754	-	(586)						
Total	41 911					22 119					28 064

Note 11 – Impôts différés

En milliers d'euros		31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
ACTIF	Immeubles de placement	1 282	1 913	1 343
	Instruments dérivés	2 109	1 386	113
	Autres éléments	1 756	883	80
	Total	5 147	4 182	1 536
PASSIF	Actifs financiers disponibles à la vente		-	-
	Actifs financiers à la juste valeur		-	18
	Immeubles de placement à la juste valeur des filiales non SIIC	2407	2 601	6 629
	Contrats de crédit-bail (preneur)	-	-	1 404
	Survaleurs affectées à des immeubles	89	172	3 282
	Contrats de crédit-bail (bailleur)		-	
	Instruments dérivés	(4)	-	(49)
	Etalement des frais d'emprunts	32	60	60
	Déficits fiscaux reportables		-	(293)
	Autres éléments	211	65	(1 744)
Total	2 735	2 899	9 308	

Note 12 - Provisions

En milliers d'euros	Solde 31/12/2010	Reprise de l'exercice	Dotation de l'exercice	Solde 31/12/2009	Reprise de l'exercice	Dotation de l'exercice	Solde 31/12/2008
Provision pour risque divers litiges clients	-	-	-	-	-	-	-
Provision pour risque fiscal	229	(145)	229	145	(55)	145	55
Provision pour charges de retraite	395	(20)	24	391	(13)	76	328
Provision pour charges diverses	4 173	(5 403)	1 356	8 221	(635)	5 476	3 379
Total	4 797	(5 568)	1 609	8 756	(703)	5 697	3 762

Le poste provision pour charges diverses est principalement composé de provisions liées à Banimmco avec notamment :

- 2 419 K€ liés à l'engagement pris par Banimmco de garantir le revenu locatif du bâtiment Atlantic House pendant 6 ans.
- 1 000 K€ liés à la dépollution relative à l'actif « Albert Building » situé à Anvers et vendu en 2006.

Note 13 – Dettes fiscales et sociales

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Personnel	1 341	1 710	1 889
Dettes fiscales (Tva, taxes)	3 796	3 518	5 956
Total	5 138	5 227	7 846

7.3. Notes sur le compte de résultat

Note 14 – Revenus nets des immeubles

En milliers euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010/2009	Variation 2009/2008
Revenus locatifs	70 567	77 178	73 463	(6 612)	3 715
Produits et charges locatives	(12 001)	(14 793)	(11 021)	2 792	(3 772)
Charges refacturées	17 735	24 035	14 744	(6 300)	9 292
Charges refacturables	(18 820)	(22 456)	(13 551)	3 636	(8 905)
Charges non refacturables	(9 782)	(13 693)	(12 588)	3 911	(1 105)
Charges diverses	(534)	(547)	(482)	13	(65)
Honoraires de location	(599)	(2 132)	853	1 533	(2 985)
Dotations aux amortissements	(0)		4	(0)	(4)
Autres produits et charges sur immeubles	1 004	453	1 103	551	(650)
Autres produits	1 706	1 742	1 123	(36)	619
Coût du risque	(701)	(1 289)	(20)	588	(1 269)
Revenus nets des immeubles	59 570	62 838	63 546	(3 268)	(707)

Note 15 – Résultat des autres activités

En milliers euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010/2009	Variation 2009/2008
Loyers et assimilés	14 238	18 791	24 044	(4 553)	(5 253)
Dotations aux amortissements et provisions article 64 et 57	(11 078)	(13 790)	(15 987)	2 712	2 197
Variation de la réserve latente	(166)	(791)	(1 329)	625	538
Coût du risque	276	62	(4)	214	66
Charges sur opérations de location financement	(369)	(425)	(781)	56	356
Résultat sur opérations de location financement (1)	2 901	3 848	5 943	(947)	(2 095)
Chiffre d'affaires	7 099	30 314	48 037	(23 215)	(17 722)
Variation de stocks	6 095	(12 839)	31 507	18 933	(44 346)
Coût du risque	(49)	0	(50)	(50)	50
Charges des opérations immobilières	(15 933)	(17 489)	(77 249)	1 556	59 760
Résultat sur opérations de développement immobilier (2)	(2 789)	(13)	2 245	(2 775)	(2 258)
				0	0
Résultat des autres activités (1) + (2)	112	3 834	8 188	(3 722)	(4 353)

Note 16 – Charges nettes des provisions

En milliers euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010/2009	Variation 2009/2008
Dotations aux provisions pour risques	(1 462)	(1 069)	(524)	(393)	(545)
Dotations aux provisions pour charges	(32)	(220)	(379)	188	158
Reprises de provisions pour risques	131	639	2 101	(507)	(1 462)
Reprises de provisions pour charges	544	65	535	479	(470)
Reprise sur provisions exceptionnelles	145			145	
Total	(674)	(586)	1 734	(89)	(2 318)

Note 17 – Résultat des cessions d'actifs

En milliers euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010/2009	Variation 2009/2008
Produits sur cessions d'immobilisations	84 904	162 614	25 666	(77 710)	136 948
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(85 236)	(138 084)	(19 527)	52 848	(118 556)
Résultat des cessions d'immeuble de placement	(333)	24 530	6 139	(24 862)	18 391
Levée d'option sur immeuble en location-financement	(96)	296	830	(392)	(533)
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	(16)	(20)	0	4	(20)
Total	(445)	24 806	6 969	(25 251)	17 838

Note 18 – Résultats, Dividendes et ANR par action

Résultat par action

Les Obligations Remboursables en Actions (ORA), émises par Affine le 15 octobre 2003 et le 29 juin 2005, et les Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI), émis par Affine le 13 juillet 2007, sont traités comptablement comme des fonds propres. Leurs rémunérations étant traitées comme des dividendes, le résultat net part du groupe est ajusté pour le calcul du résultat, résultat dilué et résultat EPRA par action.

L'EPRA, association des foncières européennes cotées en bourse, a mis à jour en octobre 2010 un guide sur les mesures de performances. Le Résultat EPRA exclut, comme précisé dans la note sur les retraitements de l'EPRA, les variations de justes valeurs, les plus ou moins values de cessions, les autres éléments non-récurrents et les autres éléments du résultat global.

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2009 retraité (1)	31/12/2008
Résultat net - part du groupe	10 320	(5 701)	(2 793,7)	(37 521)
Coût des TSDI	(2 698)	(3 374)	(3 374)	(5 881)
Coût des ORA 1 & 2	(3 637)	(2 073)	(2 073)	(1 930)
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action	3 986	(11 147)	(8 240)	(45 332)
Réintégration du coût des ORA 1 et 2	3 637	2 073	2 073	1 930
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)	7 623	(9 075)	(6 167)	(43 402)
Retraitement EPRA	7 279	21 916	19 009	
Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action	14 902	12 842	12 842	
Nombre d'actions en circulation à la clôture	8 113 566	8 113 566	8 113 566	8 113 566
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(543 365)	(590 577)	(590 577)	(160 667)
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	7 570 201	7 522 989	7 522 989	7 952 899
Nombre d'actions nouvelles en remboursement des ORA 1 & 2	1 622 400	1 622 400	1 622 400	1 622 400
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 192 601	9 145 389	9 145 389	9 575 299
Résultat par action (en euros)	0,53	(1,48)	(1,10)	(5,70)
Résultat dilué par action (en euros)	0,83	(0,99)	(0,67)	(4,53)
Résultat EPRA par action (en euros)	1,62	1,40	1,40	-

(1) Se référer au paragraphe 7.1.2 « Comparabilité des comptes »

Dividende par action

Le dividende de l'exercice 2010 est de 2,43 € par action.

ANR par action

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2009 retraité (1)	31/12/2008
Fonds propres (avant affectation)	346 771	345 448	348 617	385 344
<i>dont ORA</i>	31 662	31 036	31 036	30 692
<i>dont TSDI</i>	73 345	73 327	73 327	74 090
<i>dont autocontrôle</i>	(6 777)	(9 750)	(9 750)	(6 094)
<i>dont autres</i>	248 541	250 835	254 004	286 656
Retraitement des TSDI	(73 345)	(73 327)	(73 327)	(74 090)
ANR IFRS dilué hors droits	273 426	272 121	275 290	311 254
Retraitements EPRA	12 564	12 141	12 428	17 836
dont juste valeur des instruments financiers	14 976	13 424	13 424	10 063
<i>x Actif - Dérivés à la juste valeur</i>	4 334	3 859	3 859	86
<i>x Passif - Dérivés à la juste valeur</i>	19 310	17 283	17 283	10 149
dont impôts différés net	(2 411)	(1 284)	(996)	7 773
<i>x Actif d'impôts différés</i>	5 147	4 182	5 210	1 536
<i>x Passif d'impôts différés</i>	2 735	2 899	4 214	9 308
ANR EPRA hors droits	285 990	284 262	287 718	329 090
Droits de transfert	49 905	50 532	50 532	57 581
ANR IFRS dilué droits inclus	323 331	322 653	325 822	368 835
ANR EPRA droits inclus	335 896	334 794	338 250	386 671
Nombre d'actions				
Nombre d'actions en circulation	8 113 566	8 113 566	8 113 566	8 113 566
Autocontrôle	(421 366)	(679 043)	(679 043)	(249 882)
ORA convertie	1 622 400	1 622 400	1 622 400	1 622 400
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 314 600	9 056 923	9 056 923	9 486 084
ANR par action (€)				
ANR IFRS dilué hors droits par action	29,35	30,05	30,40	32,81
ANR EPRA hors droits par action	30,70	31,39	31,77	34,69
ANR IFRS dilué droits inclus par action	34,71	35,63	35,97	38,88
ANR EPRA droits inclus par action	36,06	36,97	37,35	40,76



2^{ème} partie : Annexe Financière

**A. Comptes consolidés
Exercice clos le 31 décembre 2010**

Présentation Bancaire

SOMMAIRE

1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (BILAN)	79
1.1. ACTIF	79
1.2. PASSIF	80
2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE	81
2.1. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	81
2.2. ETAT DU RESULTAT NET ET GAINS ET PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES.....	82
3. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	83
4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES	84
5. ÉVOLUTION DU NOMBRE D’ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL	85
6. INFORMATIONS RELATIVES A L’ENTREPRISE	85
7. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES	86
7.1. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES	86
7.1.1. <i>Référentiel et présentation des comptes</i>	86
7.1.2. <i>Comparabilité des comptes</i>	87
7.1.3. <i>Périmètre et méthode de consolidation</i>	88
7.1.4. <i>Regroupements d’entreprises et acquisition d’actifs isolés</i>	89
7.1.5. <i>Recours à des estimations et des jugements</i>	90
7.1.6. <i>Contrats</i>	91
7.1.7. <i>Immeubles de placement</i>	92
7.1.8. <i>Méthodes d’évaluation des principaux postes</i>	92
7.1.9. <i>Information sectorielle</i>	101
7.2. INFORMATION SECTORIELLE.....	102
7.2.1. <i>Par nature d’activité</i>	102
7.2.2. <i>Par secteur géographique</i>	106
7.3. PRINCIPAUX EVENEMENTS DE L’EXERCICE	107
7.4. PERIMETRE DE CONSOLIDATION	108
7.5. NOTES ET COMMENTAIRES	111
7.5.1. <i>Notes sur l’état de la situation financière</i>	111
7.5.2. <i>Notes sur le compte de résultat</i>	128
7.6. GESTION DU RISQUE FINANCIER.....	136
7.6.1. <i>Valeur comptable des instruments financiers par catégorie</i>	136
7.6.2. <i>Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers</i> :	139
7.7. GESTION DU RISQUE DU CAPITAL.....	141
7.8. ENGAGEMENTS ET GARANTIES	141
7.8.1. <i>Engagements de financement et garanties donnés</i>	141
7.8.2. <i>Engagements et garanties reçus</i>	142
7.9. REMUNERATION ET AVANTAGES CONSENTIS AU PERSONNEL	144
7.9.1. <i>Effectif moyen pondéré pendant l’exercice</i>	144
7.9.2. <i>Droit Individuel à la Formation</i>	144
7.9.3. <i>Actions gratuites</i>	144
7.9.4. <i>Pensions et autres avantages postérieurs à l’emploi</i>	144
7.10. INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIEES	145
7.10.1. <i>Rémunération des dirigeants</i>	145
7.10.2. <i>Transactions d’affine avec les sociétés liées</i>	146
7.11. HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RESEAUX	147
7.12. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	148

1. Etat de situation financière consolidée (bilan)

1.1. Actif

En milliers d'euros	Note	31/12/2010	31/12/2009 publié	31/12/2009 retraité (1)	31/12/2008
CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP		121	122	122	130
ACTIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	11	7 132	7 673	7 673	3 392
Obligations et autres titres à revenu fixe					
Actions et autres titres à revenu variable		2 798	3 815	3 815	3 306
Instruments dérivés		4 334	3 859	3 859	86
ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE	6	13 973	3 410	3 410	32 358
PRETS ET CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	11	25 720	31 808	31 808	24 845
Comptes ordinaires débiteurs		25 524	31 808	31 808	24 765
Comptes et prêts à terme		188			
Créances rattachées		9			80
Opérations de location-financement et créances rattachées					
PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE	3	112 587	115 990	115 990	126 237
Autres crédits à la clientèle		38 082	16 000	16 000	14 472
Comptes ordinaires débiteurs		6 548	5 464	5 464	5 262
Créances rattachées sur immeubles de placement		12 433	24 722	24 722	17 526
Créances clients (prestations de service)		1 234	565	565	1 464
Opérations de location-financement et créances rattachées		54 290	69 239	69 239	87 513
ACTIFS FINANCIERS DETENUS JUSQU'À L'ECHEANCE		2			
ACTIFS D'IMPOTS COURANTS		1 030	459	459	594
ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES	5	5 147	4 182	2 867	1 536
COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS	7	223 718	52 955	177 082	77 967
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice			2 434	2 434	3 651
Autres comptes de régularisation et actifs divers		223 718	50 521	174 648	74 316
ACTIFS CLASSES COMME DETENUS EN VUE DE LA VENTE	6		5 067	5 067	6 437
ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES	1 & 6	75 365	87 407	87 407	104 249
PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	4	41 911	22 119	22 119	28 064
IMMEUBLES DE PLACEMENT	1	773 651	951 575	834 073	984 039
Immobilisations de location simple		773 651	951 575	834 073	984 039
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2	1 883	1 503	1 503	2 802
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2	283	466	466	773
GOODWILL	2				3 661
TOTAL ACTIF		1 282 522	1 284 738	1 290 047	1 397 082

(1) Se référer au paragraphe 7.1.2 « Comparabilité des comptes »

1.2. Passif

En milliers d'euros	Note	31/12/2010	31/12/2009 publié	31/12/2009 retraité (1)	31/12/2008
BANQUES CENTRALES, CCP					
PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	11	22 949	21 249	21 249	10 744
INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE					
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT		618 402	673 617	673 617	723 167
Comptes ordinaires créditeurs	11	3 353	25 432	25 432	6 718
Comptes et emprunts à terme	9	615 050	648 185	648 185	716 449
DETTES ENVERS LA CLIENTELE	12	10 589	12 639	12 639	12 952
Comptes ordinaires créditeurs		2 471	1 212	1 212	929
Comptes et emprunts à terme		8 118	11 427	11 427	12 023
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	11	96 120	15 712	15 712	30 087
PASSIFS D'IMPOTS COURANTS		1 187	3 722	3 722	7 472
PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES	5	2 735	2 899	1 870	9 308
COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS	8	64 599	70 768	70 768	87 908
PASSIFS CLASSES COMME DETENUS EN VUE DE LA VENTE	6		5 020	5 020	5 054
DETTES LIEES AUX ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES	6	31 045	36 487	36 487	27 492
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	10	4 797	8 756	8 756	3 762
DETTES SUBORDONNEES					
CAPITAUX PROPRES		430 100	433 870	440 207	479 137
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		346 771	347 882	351 051	388 995
CAPITAL ET RESERVES LIEES		169 977	166 360	166 360	170 435
Capital		47 800	47 800	47 800	47 800
Primes		23 947	23 947	23 947	23 947
Composante capital des instruments hybrides (ORA)		105 006	104 363	104 363	104 782
Actions propres		(6 777)	(9 750)	(9 750)	(6 094)
RESERVES CONSOLIDEES		166 147	187 230	187 492	239 281
GAINS OU PERTES LATENTS OU DIFFERES		327	(7)	(7)	16 801
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés					2
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		327	(7)	(7)	16 799
RESULTAT DE L'EXERCICE		10 320	(5 701)	(2 794)	(37 521)
INTERETS MINORITAIRES		83 329	85 988	89 156	90 142
Part des minoritaires dans les réserves consolidées		83 022	82 979	83 241	89 872
Part des minoritaires dans les résultats consolidés		307	3 008	5 915	270
TOTAL PASSIF		1 282 522	1 284 738	1 290 047	1 397 082

(1) Se référer au paragraphe 7.1.2 « Comparabilité des comptes »

2. Etat du résultat global consolidé

2.1. Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros	Note	31/12/2010	31/12/2009 publié	31/12/2009 retraité (1)	31/12/2008
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	13	5 645	5 653	5 653	8 026
Sur prêts et créances sur établissements de crédit		1 536	1 111	1 111	1 015
Sur prêts et créances sur la clientèle		1 115	332	332	283
Sur opérations de location-financement		2 994	4 211	4 211	6 728
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	13	(30 321)	(29 447)	(29 447)	(40 714)
Sur dettes envers les établissements de crédit		(27 579)	(28 736)	(28 736)	(39 950)
Sur dettes envers la clientèle		(258)	(706)	(706)	(760)
Sur dettes représentées par un titre		(2 476)			
Sur dettes subordonnées		(8)	(5)	(5)	(5)
COMMISSIONS (PRODUITS)					
COMMISSIONS (CHARGES)		(343)	(340)	(340)	(1 421)
GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	14	(2 897)	(8 834)	(8 834)	(13 715)
GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE	15	(203)	10 832	10 832	3 743
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	16	228 693	313 797	313 578	219 564
Produits sur opérations de location-financement		18 396	17 776	17 776	15 135
Produits des opérations immobilières		13 194	17 528	17 528	79 543
Produits sur immeubles de placement		195 253	277 154	276 935	120 022
Autres produits d'exploitation divers		1 849	1 339	1 339	4 864
CHARGES DES AUTRES ACTIVITES	16	(169 511)	(269 683)	(264 366)	(187 953)
Charges sur opérations de location-financement		(18 207)	(17 318)	(17 318)	(14 380)
Charges sur opérations immobilières		(10 974)	(17 615)	(17 615)	(75 474)
Charges sur immeubles de placement		(138 834)	(233 461)	(228 144)	(97 190)
Autres charges d'exploitation diverses		(1 495)	(1 289)	(1 289)	(909)
PRODUIT NET BANCAIRE		31 064	21 978	27 077	(12 469)
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	17	(19 964)	(23 120)	(23 120)	(26 411)
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	18	(285)	463	463	723
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		10 815	(1 604)	3 494	(39 603)
COÛT DU RISQUE	19	(5 138)	(4 334)	(4 334)	(1 397)
RESULTAT D'EXPLOITATION		5 677	(5 938)	(839)	(40 999)
QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	20	3 069	(4 382)	(4 382)	975
GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS	21	87	(21)	(21)	46
VARIATION DE VALEURS DES GOODWILL	22		(3 545)	(3 545)	60
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT		8 833	(13 887)	(8 788)	(39 918)
IMPÔT SUR LES BENEFICES	23	585	12 013	12 729	4 073
RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION		1 209	(819)	(819)	(1 406)
RESULTAT NET		10 627	(2 693)	3 122	(37 252)
INTERETS MINORITAIRES		(307)	(3 008)	(5 915)	(270)
RESULTAT NET - PART DU GROUPE	25	10 320	(5 701)	(2 794)	(37 521)
Résultat par action (en euros)		1,36	(0,76)	(0,37)	(4,72)
Résultat dilué par action (en euros)		1,12	(0,62)	(0,31)	(3,92)

(1) Se référer au paragraphe 7.1.2 « Comparabilité des comptes »

2.2. Etat du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009 publié	31/12/2009 retraité (1)	31/12/2008
Résultat net	10 627	(2 693)	3 122	(37 252)
Ecart de conversion				
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (2)	649	(16 808)	(16 808)	(25 531)
Quote part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat				
Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie				
Quote part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat				
Ecart de réévaluation des immobilisations				
Ecart actuariels sur les régimes à prestation définie				
Quote part des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres sur les entreprises mises en équivalence				
Impôt				6 986
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		(16 808)	(16 808)	(18 545)
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	11 276	(19 501)	(13 686)	(55 797)
Dont part du groupe	10 645	(22 509)	(19 601)	(56 067)
Dont part des intérêts minoritaires	631	3 008	5 915	270

(1) Se référer au paragraphe 7.1.2 « Comparabilité des comptes »

(2) Titres Altaréa en 2009 et en 2008 et titres Montéa en 2010

3. Tableau de variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)

	Capital et réserves liées				Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres consolidés
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves consolidées					
Capitaux propres au 31/12/2008	47 800	128 729	(6 094)	239 280	16 801	(37 521)	388 995	90 142	479 137
Elimination des titres auto-détenus			(3 656)	(213)			(3 869)		(3 869)
Composante capitaux propres des instruments hybrides		(419)		(4 497)			(4 916)		(4 916)
Affectation du résultat 2008				(37 521)		37 521			
Certificat de dépôt attaché à un immeuble				161			161		161
Actions gratuites				(1 228)			(1 228)		(1 228)
Distribution de dividendes				(8 114)			(8 114)	(5 980)	(14 094)
Dividendes sur actions propres				512			512		512
Dividendes prioritaires				(836)			(836)		(836)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	(419)	(3 656)	(51 736)	-	37 521	(18 290)	(5 980)	(24 270)
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					(16 808)		(16 808)		(16 808)
Résultat année 2009						(5 701)	(15 085)	3 008	(2 693)
Sous-total	-	-	-	-	(16 808)	(5 701)	(22 509)	3 008	(19 501)
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires				151			151	(651)	(500)
Autres variations				(465)			(465)	(531)	(996)
Capitaux propres au 31/12/2009	47 800	128 310	(9 750)	187 230	(7)	(5 701)	347 882	85 988	433 869
Elimination des titres auto-détenus			2 973	1 367			4 340		4 340
Composante capitaux propres des instruments hybrides		644		(5 218)			(4 575)		(4 575)
Affectation du résultat 2009				(5 701)		5 701			
Actions gratuites				(341)			(341)		(341)
Distribution de dividendes				(13 923)			(13 923)	(5 167)	(19 090)
Dividendes sur actions propres				781			781		781
Dividendes prioritaires				(1 697)			(1 697)	(1 697)	(3 395)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires		644	2 973	(24 732)		5 701	(15 415)	(6 864)	(22 278)
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					333		333	324	658
Résultat 2010						10 320	10 320	307	10 627
Sous-total					333	10 320	10 654	631	11 285
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires				6			6	37	43
Changements de méthodes comptables				3 169			3 169	3 169	6 337
Autres variations				472			472	367	839
Capitaux propres au 31/12/2010	47 800	128 953	(6 777)	166 147	327	10 320	346 771	83 329	430 100

4. Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2009 retraité	31/12/2008
I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE				
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	10 627	(2 693)	3 122	(37 252)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	3 296	10 672	10 672	3 791
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	2 818	43 676	38 577	46 852
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)	758	6 357	6 357	3 007
Plus et moins-values de cession d'actifs	11 585	(24 322)	(5 190)	(2 644)
- vnc des immobilisations cédées	101 036	166 996	186 128	51 042
- produits de cessions des immobilisations cédées	(89 451)	(191 318)	(191 318)	(53 686)
Profits et pertes de dilution	-	-	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	(3 069)	4 382	4 382	2 554
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés	(244)	(1 879)	(1 879)	(1 783)
CAF après coût de l'endettement financier net et impôt	25 771	36 193	56 040	14 525
Coût de l'endettement financier net	26 494	30 110	30 110	39 526
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	(585)	(12 013)	(12 729)	(4 073)
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt	51 679	54 290	73 421	49 978
Impôt payé	(3 933)	1 518	1 518	(3 603)
Variation des stocks : Stockage	(26 598)	(533)	(55 384)	(11 014)
Variation des stocks : Déstockage	1 452	13 185	62 072	355
Variation des clients et comptes rattachés	(5 115)	(48)	(48)	16 283
Variation des fournisseurs et divers créanciers	2 395	(3 786)	(3 786)	(7 879)
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle	475	9 159	9 159	888
Incidence des activités abandonnées	-	347	347	2 738
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE	20 356	74 132	87 301	47 746
II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT				
Location financement	3 580	4 093	4 093	3 067
- Décaissements liés aux acquisitions	(258)	(5)	(5)	(27)
- Encaissements liés aux cessions	3 837	4 098	4 098	3 094
Immeubles de placements	68 790	50 473	37 305	(170 638)
- Décaissements liés aux acquisitions	(24 163)	(98 887)	(44 037)	(199 315)
- Encaissements liés aux cessions	92 954	149 360	81 341	28 677
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(566)	(721)	(721)	(686)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	68	79	79	56
Subventions d'investissement reçues	-	-	-	-
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières	(9 294)	(64)	(64)	(9 916)
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières	461	24 517	24 517	46
Titres consolidés	(31 295)	(12 502)	(12 503)	2 312
- Décaissements liés aux acquisitions	(31 637)	(9 767)	(9 767)	(13 448)
- Encaissements liés aux cessions	354	151	151	24 616
- Incidence des variations de périmètre	(12)	(2 886)	(2 886)	(8 856)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	1 667	3 449	3 449	3 449
Variation des prêts et avances consentis	(22 771)	318	318	(3 472)
Autres flux liés aux opérations d'investissements	(389)	(270)	(270)	5 011
Flux des activités abandonnées	(1 455)	(186)	(186)	(356)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	8 795	69 184	56 016	(171 127)
III - OPERATIONS DE FINANCEMENT				
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital	-	-	-	5
- versées par les actionnaires de la société mère	-	-	-	5
- versées par les minoritaires des filiales consolidées	-	-	-	-
Rachat et revente d'actions propres	4 337	(5 219)	(5 219)	(4 109)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	(19 238)	(13 865)	(13 865)	(22 987)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(11 227)	(6 404)	(6 404)	(12 933)
- dividendes versés aux minoritaires des filiales consolidées	(8 011)	(7 461)	(7 461)	(10 054)
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées	-	-	-	-
Rémunération des instruments hybrides	(6 335)	-	-	-
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(4 363)	(7 740)	(7 740)	3 586
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	117 741	153 045	153 045	272 752
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(96 646)	(234 196)	(234 196)	(107 753)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(29 115)	(30 956)	(30 956)	(41 562)
Autres flux liés aux opérations de financement	2 621	846	846	2 036
Flux des activités abandonnées	-	(68)	(68)	(78)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	(30 998)	(138 152)	(138 152)	101 890
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (+II+III)	(1 847)	5 164	5 164	(21 492)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	26 339	21 175	21 175	42 667
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	24 492	26 339	26 339	21 175
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE	(1 847)	5 164	5 164	(21 492)

TRESORERIE ET EQUIVALENTS

En milliers d'euros	Notes	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Caisse, banque centrale, CCP		121	127	133
Disponibilités bancaires	11	25 524	32 754	26 778
Disponibilités bancaires en autres actifs	7	1 070	748	265
Valeurs mobilières de placement	11	1 127	2 022	1 842
Sous total (1)		27 840	35 650	29 018
Découverts bancaires	11	(3 348)	(9 285)	(7 648)
Découverts bancaires en autres passifs			(26)	(194)
- Ligne de crédit (1)				
Sous total (2)		(3 348)	(9 311)	(7 842)
Total (1) + (2)		24 492	26 339	21 175

5. Évolution du nombre d'actions composant le capital**Actions autorisées, émises et libérées**

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

Actions propres

	Au 31/12/2009	Acquisitions	Ventes	Au 31/12/2010
En milliers d'euros	9 750	2 669	(5 642)	6 777
En nombre	679 043	158 805	(416 481)	421 367

6. Informations relatives à l'entreprise

Le 3 mars 2011 le Conseil d'Administration d'Affine SA a arrêté les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2010 et autorisé leur publication. Affine est une société anonyme cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris, elle fait partie de l'indice SBF 250, de l'indice CAC Small90 et de l'indice EPRA.

Affine a adopté, ainsi que certaines de ses filiales, le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) pour l'activité d'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif. Elle a également le statut d'établissement de crédit, agréé pour la commercialisation de contrats de location financement.

Son siège social est situé au 5 rue Saint Georges, Paris 9^{ème}.

Les SIIC doivent respecter un plafond de détention de leur capital de 60% (capital ou droit de vote) par un actionnaire unique ou plusieurs actionnaires agissant de concert au sens de l'article L.223-10 du Code de Commerce.

Affine respecte cette disposition. AffiParis détenue à plus de 60 % par Affine n'y est pas soumise.

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

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

7. Notes annexes aux comptes consolidés

7.1. Principes et méthodes comptables

7.1.1. Référentiel et présentation des comptes

En application du règlement CE n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du groupe Affine sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne applicables à la clôture des comptes.

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. Le référentiel IFRS est disponible sur le site http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm.

Les nouvelles normes et amendements aux normes existantes, entrant en vigueur au 1er janvier 2010 et parus au Journal Officiel de l'Union Européenne ont été appliquées, notamment :

- IAS 27 amendée « Etats financiers consolidés et individuels » : Le résultat global total est attribué aux propriétaires de la société mère et aux participations ne donnant pas le contrôle même si cela se traduit par un solde déficitaire pour les participations ne donnant pas le contrôle.

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

- IFRS 2 amendée « Transaction cash-settled intragroupe » ;
- IFRS 3 révisée « Regroupement d'entreprises » ;
- IFRIC 15 « Accords pour la construction d'un bien immobilier » ;
- IFRIC 16 « Couverture d'un investissement à l'étranger » ;
- IFRIC 17 « Distributions en nature aux actionnaires » ;
- IFRIC 18 « Transferts d'actifs de la part de clients » ;
- IAS 32 amendée « Classement des droits de souscription émis » ;
- IAS 39 amendée « Eléments éligibles à la couverture ».

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 1er janvier 2010.

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

En tant qu'établissement de crédit, Affine à l'obligation de présenter ses comptes en format bancaire.

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

7.1.2. Comparabilité des comptes

La société Banimmo a adopté une nouvelle norme comptable à savoir l'IAS 2 permettant de reprendre certains actifs immobiliers en stocks et de mesurer à leur coût historique.

L'adoption de cette norme répond principalement à l'objectif d'une meilleure lisibilité et la cohérence de ses comptes en particulier pour les activités de développement non spéculatif. En effet, le concept de juste valeur (IAS 40) qui s'appliquait à l'ensemble des actifs en portefeuille est moins pertinent pour des actifs de développement ou en profonde rénovation, en ce qu'il induit des variations de valeurs annuelles et à court terme sur des actifs dont le développement porte sur un horizon pluriannuel (5 à 7 ans) avant une vente finale.

Dès lors, qu'un actif est acquis dans une intention claire et établie de (re)développement en vue d'une cession finale, l'actif sera classé désormais en stock, valorisé à son prix de revient majoré des coûts de travaux.

Sur ces bases, certains actifs figurant dans la rubrique « Immeubles de placement » (comptabilisés en juste valeur selon l'IAS 40) ont été reclassés vers les stocks dans la rubrique « Autres comptes de régularisation et actifs divers » (comptabilisés en coût historique selon l'IAS 2).

Ce changement de méthode comptable a été appliqué sur les comptes de l'exercice 2010 avec une présentation des comptes 2009 retraités.

Impacts du changement de méthode appliqué chez Banimmo

- Bilan

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009 publié	31/12/2009 retraité
ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES	5 147	4 182	2 867
AUTRES COMPTES DE RÉGULARISATION ET ACTIFS DIVERS	223 718	50 521	174 648
IMMEUBLES DE PLACEMENT	773 651	951 575	834 073
TOTAL ACTIF	1 282 522	1 284 738	1 290 047

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009 publié	31/12/2009 retraité
PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES	2 735	2 899	1 870
RESERVES CONSOLIDEES Part du groupe	166 147	187 230	187 492
RESULTAT DE L'EXERCICE Part du groupe	10 320	(5 701)	(2 794)
Part des minoritaires dans les réserves consolidées	83 022	82 979	83 241
Part des minoritaires dans les résultats consolidés	307	3 008	5 915
TOTAL PASSIF	1 282 522	1 284 738	1 290 047

- Compte de résultat

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009 publié	31/12/2009 retraité
PRODUITS SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT	195 253	277 154	276 935
CHARGES SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT	138 834	233 461	228 144
IMPÔT SUR LES BÉNÉFICIAIRES	585	12 013	12 729
RESULTAT NET	10 627	(2 693)	3 122
	<i>INTERETS MINORITAIRES</i>	<i>(3 008)</i>	<i>(5 915)</i>
	<i>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</i>	<i>(5 701)</i>	<i>(2 794)</i>

▪ Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/10	31/12/09	31/12/09 retraité
I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE			
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	10 627	(2 693)	3 122
	-	-	-
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	2 818	43 676	38 577
Plus et moins-values de cession d'actifs	11 585	(24 322)	(5 190)
- Vnc des immobilisations cédées	101 036	166 996	186 128
- produits de cessions des immobilisations cédées	(89 451)	(191 318)	(191 318)
	-	-	-
CAF après coût de l'endettement financier net et impôt	25 771	36 193	56 040
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	(585)	(12 013)	(12 729)
	-	-	-
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt	51 679	54 290	73 421
Variation des stocks	(25 146)	12 651	6 688
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE	20 356	74 132	87 301
II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	-	-	-
	-	-	-
Immeubles de placements	68 790	50 473	37 305
- Décaissements liés aux acquisitions	(24 163)	(98 887)	(44 037)
- Encaissements liés aux cessions	92 954	149 360	81 341
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	8 795	69 184	56 016

▪ Information sectorielle et présentation EPRA

Les notes annexes ont également fait l'objet en 2010 de légères modifications ayant conduit à présenter une information plus détaillée afin de répondre aux recommandations établies par l'EPRA dont l'objectif premier est une plus grande transparence du secteur immobilier. Afin d'assurer une meilleure comparabilité, les exercices 2008 et 2009 sont présentés sous ce nouveau format dans les notes suivantes : 7.2 Information sectorielle et Note 25 – Résultat, Dividende et ANR par action.

Enfin, l'information sectorielle a été modifiée de manière à détailler le secteur locatif en foncière française et foncière belge et à intégrer des agrégats conformes aux recommandations établies par l'EPRA.

A l'exception des points évoqués ci-dessus, les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les comptes du 31 décembre 2010 sont identiques à celles utilisées dans les comptes de l'exercice précédent.

7.1.3. Périmètre et méthode de consolidation

7.1.3.1. 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 au moins égale 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 au sein des 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.

7.1.3.2. Méthode de consolidation

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

- **Co-entreprises (sociétés intégrées proportionnellement)**

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

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

- **Entreprises associées (sociétés mises en équivalence)**

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

7.1.3.3. Date de clôture

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

7.1.4. Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs isolés

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.

7.1.4.1. Les regroupements d'entreprises

Ces derniers sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition, en principe la 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.

Le *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 fait l'objet de test de dépréciations annuelles.

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

7.1.4.2. Les acquisitions d'actifs isolés

Elles sont également comptabilisées selon la méthode de l'acquisition, en principe en juste valeur.

7.1.5. 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.

Les éléments significatifs susceptibles d'entraîner des ajustements significatifs au cours de l'exercice 2011 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 ; cette valorisation exclut Banimmo. Ces hypothèses sont notamment :
 - La valeur locative du marché (VLM),
 - Le taux de rendement du marché,
 - Les travaux à réaliser.

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

- Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les évaluateurs est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat. Cette valorisation exclut Banimmo.

Une augmentation, ou une diminution de 50 ou 100 points de base des taux d'intérêt aurait les impacts suivant sur la valorisation des instruments financiers (la valorisation a été faite selon une courbe des taux de l'Euribor 3 mois sur 10 ans) :

En milliers d'euros	-100BP	-50BP	+50BP	+100BP
Variation de JV des instruments financiers de couvertures	(7 319)	(3 698)	3 799	7 722

- Risque de vacance lié à des possibilités de congé et/ou de fin de bail : Les loyers liés aux baux en vigueur au 31 décembre 2010 pour lesquels le congé ou la fin du bail est contractuellement possible en 2011 sont susceptibles d'avoir un impact sur le compte de résultat 2011 de 3 877 K€. Pour plus de détails, se reporter au rapport de gestion.

7.1.6. Contrats

7.1.6.1. Contrat de location financement

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

La totalité des contrats de crédit-bail immobilier du portefeuille d'Affine sont des contrats de location financement au sens de la norme IAS 17. Le bailleur comptabilise une créance dans son bilan pour un montant correspondant à la valeur actuelle des loyers conditionnels à recevoir.

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

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

Le résultat net de l'opération pour le bailleur correspond au montant d'intérêt du prêt. Cet intérêt est calculé selon la méthode du Taux d'Intérêt Effectif (TIE). Le TIE est le taux qui égalise la valeur actualisée cumulée des paiements minimaux et de la valeur résiduelle non garantie. Le taux périodique appliqué pour le calcul du produit financier est constant, conformément à la norme IAS 17.

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

7.1.6.2. 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 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.

7.1.7. Immeubles de placement

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

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

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

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

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.

Les produits des immeubles de placement :

Les produits des immeubles de placement se composent des loyers et produits assimilables (ex : indemnité d'occupation, droits d'entrées, recettes des parkings) facturés pour les immeubles de bureaux, les commerces et les entrepôts au cours de la période.

Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail. Les revenus locatifs comprennent également les charges refacturées aux locataires.

Charges sur Immeubles de Placement

Les charges sur immeubles de placement se composent des charges locatives refacturables aux locataires, des charges locatives non récupérées (du fait des baux et de la vacance des locaux), des charges qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, des frais de contentieux, des charges sur créances douteuses ainsi que des frais liés à la gestion immobilière.

7.1.8. Méthodes d'évaluation des principaux postes

7.1.8.1. Immeubles de placement

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

La méthodologie pour déterminer la juste valeur pour les immeubles de placement 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 experts ont retenu la méthode de capitalisation du revenu, ainsi que les méthodes de *Discounted Cash-flows* (DCF) et des comparables.

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

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

Les 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.

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.

La plupart des immeubles en patrimoine font l'objet d'une évaluation semestrielle par des cabinets d'experts indépendants. Pour l'arrêté du 31 décembre 2010, les experts retenus sont les suivants :

Ad Valorem,
BNP Real Estate,
CBRE,
Cushman & Wakefield,
Foncier Expertise,
De Crombrughe & Partners.

Sauf exception dûment justifiée, le groupe Affine reprend les valeurs fournies par les experts indépendants.

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

7.1.8.2. Immobilisations corporelles et immeubles en construction

Les immobilisations corporelles comprennent les immeubles d'exploitation ne répondant pas aux dispositions de la norme IAS 40.

En application de la méthode préférentielle de l'IAS 16, les immobilisations corporelles sont :

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

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

Durées d'amortissements:

Matériel de bureau : 3 à 5 ans

Matériel informatique : 3 ans

Agencements : 5 à 10 ans

Matériel de transport : 4 à 5 ans

Mobilier : 4 à 10 ans

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

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.

7.1.8.3. 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.

7.1.8.4. 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 ».

Au 31 décembre 2010, 21 actifs sont présentés sur cette ligne ;

- La valeur de 11 d'entre eux correspond à des expertises externes,
- La valeur de 6 d'entre eux correspond à des mandats signés, à des offres acceptées par les deux parties et/ou à des promesses de vente,
- Les 4 autres ont été valorisés sur la base d'expertises internes reflétant leur probable prix de vente.

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

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.

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Résultat de cession	(333)	24 691	6 139

Actifs classés comme détenus en vue de la vente

Lorsque la cession d'une branche d'activité complète est envisagée, elle doit être isolée sur une ligne spécifique. Les activités et les flux de trésorerie doivent être clairement distingués.

7.1.8.5. Stocks et contrats de construction

• Stocks

Les immeubles acquis, quelle que soit leur situation locative initiale, exclusivement en vue de leur revente, après redéveloppement ou repositionnement physique et / ou commerciale, dans le cours normal de l'activité de Banimmo sont comptabilisés en stock conformément aux dispositions de l'IAS2.

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

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

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

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

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

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

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

7.1.8.6. 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 d'actifs

- **Dépréciation des actifs corporels et incorporels**

Immeubles d'exploitation

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

Autres actifs corporels et incorporels

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

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

- **Dépréciation des contrats de location financement**

Les dépréciations de créances issues des contrats de location financement sont inscrites dans la rubrique « prêts et créances sur la clientèle » (Cf. Note 3 du Bilan consolidé).

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

- **Dépréciation des stocks**

A la clôture de chaque exercice, le prix de revient prévu est comparé au prix de vente attendu, net de frais de commercialisation. Toute insuffisance de ce prix de vente par rapport au prix de revient fait l'objet d'une dépréciation pour la partie correspondant aux travaux en cours (la perte correspondant aux travaux à venir est comptabilisée en provision pour charges).

- **Dépréciation des goodwill**

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

Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à sa valeur comptable, une dépréciation est enregistrée dans le résultat consolidé de la période.

- **Dépréciation des créances douteuses**

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

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

7.1.8.7. Instruments financiers

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

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

- Les valeurs mobilières de placement en actifs de transaction,
- Les titres non consolidés en "actifs disponibles à la vente".

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

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

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

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

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

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

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

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

dans les comptes du Groupe.

- **Actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat**

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

- Les titres de placement sont évalués soit sur la base d'un prix de marché (instruments cotés), soit en fonction de l'actif net réévalué ou des flux futurs actualisés si le montant de la ligne est suffisamment significatif ;
- Les titres de participation sont évalués soit sur la base d'un prix de marché (instruments cotés), soit en fonction de l'actif net réévalué ou des flux futurs actualisés ;
- Les instruments dérivés sont valorisés au moyen d'une actualisation des flux futurs estimés sur la base d'une courbe de taux d'intérêt à la date de clôture. La société a retenu pour la première fois l'actualisation communiquée par la société Finance Active ; la comparaison de ces chiffres avec ceux transmis par les différentes banques auprès desquelles les opérations de couverture sont souscrites est satisfaisante. 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 calculé par Finance Active.

7.1.8.8. Comptabilisation des obligations remboursables en actions et des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée

Obligations remboursables en actions (ORA)

1ère émission: 2 000 ORA d'une valeur nominale de 10 000 € émises le 15 octobre 2003, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 50€ par action (200 actions par ORA), ajusté des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital.

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

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

Intérêt annuel

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

- Un acompte, le 15 novembre, correspondant à un acompte fixe de 0,518€ par action sous-jacente multiplié par la parité de remboursement (soit 323,23€ par obligation actuellement) ;
- Le solde à la date de paiement du dividende.

Amortissement anticipé au gré de la société

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

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

Amortissement anticipé au gré du porteur

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

2ème émission : 600 ORA d'une valeur nominale de 16 682 € émises le 29 juin 2005, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 83,41€ par action (200 actions par ORA), ajustée des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital.

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

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

Intérêt annuel

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

- Un acompte, le 15 novembre, correspondant à celui distribué aux actionnaires (avec un minimum de 0,40 € par action sous-jacente) multiplié par la parité de remboursement, soit 249,60 € par obligation actuellement ;
- Le solde à la date du paiement du dividende.

Amortissement anticipé au gré de la société

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

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

Amortissement anticipé au gré du porteur

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

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

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

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

Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI

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

Durée des titres

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

Modalités de remboursement

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

Forme des titres

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

Rang des titres

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

Intérêt annuel

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

Si l'Assemblée Générale Ordinaire :

- a constaté avant une date de paiement d'intérêt l'absence de bénéfices distribuables,

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

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

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

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

7.1.8.9. 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 d'une partie du montant du risque couvert par 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.

7.1.8.10. Actions propres

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

7.1.8.11. Impôt

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

- **Impôt exigible**

Le Groupe Affine a une fiscalité spécifique à savoir :

- un secteur SIIC qui permet de bénéficier de l'exonération, d'impôt sur le résultat courant des activités locatives, des plus-values de cession d'immeubles et de participations et les dividendes des filiales ayant opté ; ;
- un secteur ex-Sicomi exonéré d'impôt sur le résultat courant qui s'applique aux contrats de crédit-bail antérieurs à 1993 ;
- un secteur fiscalisé qui s'applique aux contrats de crédit-bail libre (CBL) signés à compter du 1^{er} janvier 1993 et aux contrats de crédit-bail général (CBG) signés avant le 1^{er} janvier 1996 ;
- un secteur taxable pour les autres opérations.

- **Impôts différés**

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

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

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

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

Les taux appliqués au 31 décembre 2010 sont :

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

Conformément à la norme :

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

7.1.8.12. Avantages du personnel

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

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

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

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

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

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

Les écarts actuariels ne sont pas isolés. Ils sont comptabilisés en résultat et non en capitaux propres.

Affine utilise la méthode comptable de la juste valeur unitaire pour valoriser les plans d'attribution gratuite d'actions : l'évaluation repose sur le cours de l'action à la date d'attribution initiale. Aucune hypothèse en matière de probabilité de présence n'est retenue dans le calcul de l'évaluation pendant la période d'acquisition. La charge est étalée sur la période d'acquisition de 3 ans, sans effet d'actualisation.

7.1.9. Information sectorielle

L'application par le groupe Affine de la norme IFRS 8 en remplacement de la norme IAS 14 au 31 décembre 2010 a nécessité l'adaptation de l'information sectorielle au tableau de Résultats consolidés présentés dans le paragraphe Synthèses Financières du rapport de gestion.

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

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

L'analyse sectorielle se fait selon 2 axes :

1/ Nature d'activité

- l'activité « Location-financement »,
- l'activité « Foncière française »,
- l'activité « Foncière belge »
- l'activité « Développement immobilier »,
- l'activité « Centres d'affaires » ;
- autres.

2/ Secteur géographique

- Paris
- Région parisienne
- France
- Etranger

7.2. Information sectorielle

7.2.1. Par nature d'activité

- o Au 31 décembre 2010 :

	Location Financement	Foncières Françaises	Foncière Belge	Développement Immobilier	Total
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES					
Produits sur immeubles de placement		53 247	17 320		70 567
<i>Revenus locatifs</i>		53 247	17 320		70 567
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES					
Produits sur immeubles de placement		12 988	5 752		18 739
CHARGES DES AUTRES ACTIVITES					
Charges sur immeubles de placement		(21 596)	(8 141)		(29 736)
LOYER NET		44 639	14 931		59 570
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES					
Sur opérations de location financement	2 994				2 994
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES					
Sur dettes envers la clientèle		(379)			(379)
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES					
Produits sur opérations de location financement	3 485				3 485
Produits des opérations immobilières				35 646	35 646
CHARGES DES AUTRES ACTIVITES					
Charges sur opérations de location financement	(3 200)				(3 200)
Charges sur opérations immobilières				(33 427)	(33 427)
COÛT DU RISQUE				(5 008)	(5 008)
<i>Revenus des autres activités</i>					112
COMMISSIONS (CHARGES)					(343)
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION					
Frais de personnel					(8 888)
Autres frais administratifs					(11 075)
<i>Frais de structure</i>					(20 307)
EBITDA courant					39 375
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES					(285)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT					39 090
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES					
Autres produits d'exploitation divers					1 849
CHARGES DES AUTRES ACTIVITES					
Autres charges d'exploitation diverses					(1 495)
<i>Autres Produits et charges</i>					355
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES					
Produits sur opérations de location financement	14 912				14 912
Produits sur immeubles de placement		84 810	94		84 904
CHARGES DES AUTRES ACTIVITES					
Charges sur opérations de location financement	(15 008)				(15 008)
Charges sur immeubles de placement		(85 236)			(85 236)
GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS					(16)
<i>Résultat des cessions d'actifs</i>					(445)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL					39 000
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES					
Produits sur immeubles de placement		20 957	86		21 044

Comptes consolidés au 31 décembre 2010 – Présentation Bancaire

	Location Financement	Foncières Françaises	Foncière Belge	Développement Immobilier	Total
CHARGES DES AUTRES ACTIVITES					
Charges sur immeubles de placement		(20 798)	(3 064)		(23 862)
<i>Solde net des ajustements de valeur</i>					(2 818)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET					36 181
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES					
Sur prêts et créances sur établissements de crédit					297
Sur prêts et créances sur la clientèle					1 177
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES					
Sur dettes envers les établissements de crédit					(26 980)
Sur dettes envers la clientèle					122
Sur dettes représentées par un titre					(2 476)
Sur dettes subordonnées					(8)
GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT					
					9
GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE					
					245
<i>Coût de l'endettement financier net</i>					(27 615)
GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT					
					(2 910)
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>					(2 910)
IMPÔT SUR LES BENEFICES					
					585
<i>Impôt</i>					585
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES					
Sur prêts et créances sur établissements de crédit					1 239
Sur prêts et créances sur la clientèle					(62)
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES					
Sur dettes envers les établissements de crédit					(598)
Sur dettes envers la clientèle					(1)
GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT					
					5
GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE					
					(448)
COÛT DU RISQUE					
					(130)
QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE					
					3 069
GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS					
					103
RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION					
					1 209
<i>Divers</i>					4 386
RESULTAT NET					10 627

Comptes consolidés au 31 décembre 2010 – Présentation Bancaire

(en milliers d'euros)	Location Financement	Foncières Françaises	Foncière Belge	Développement Immobilier	Centre d'Affaires	Total
AUTRES INFORMATIONS						
Actifs sectoriels	54 301	770 668	177 693	197 825		1 200 487
Participations dans les MEE			43 814	(1 903)		41 911
Actifs non affectés						40 124
Total actif consolidé						1 282 522
Passifs sectoriels	9 209	529 640	262 773	11 176		812 797
Passifs non sectoriels						469 725
Total passif consolidé						1 282 522
Dépenses investissement		10 884	19 718			30 601
Charge amortissement						285
Autres charges non décaissées	37	1 170	249	5 226		6 682

o Au 31 décembre 2009 :

	Location Financement	Foncières Françaises	Foncière Belge	Développement Immobilier	Total
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES					
Produits sur immeubles de placement			57 933	19 245	77 178
Revenus locatifs			57 933	19 245	77 178
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES					
Produits sur immeubles de placement			15 088	9 401	24 489
CHARGES DES AUTRES ACTIVITES					
Charges sur immeubles de placement			(26 474)	(12 354)	(38 828)
LOYER NET			46 546	16 292	62 838
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES					
Sur prêts et créances sur la clientèle			1		1
Sur opérations de location financement			4 211		4 211
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES					
Sur dettes envers la clientèle			(526)		(526)
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES					
Produits sur opérations de location financement			4 228		4 228
Produits des opérations immobilières				17 528	17 528
Autres produits d'exploitation divers					
CHARGES DES AUTRES ACTIVITES					
Charges sur opérations de location financement			(4 065)		(4 065)
Charges sur opérations immobilières				(17 615)	(17 615)
Autres charges d'exploitation diverses					
COÛT DU RISQUE					74
Revenus des autres activités					3 834
COMMISSIONS (CHARGES)					(340)
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION					
Frais de personnel					(8 932)
Autres frais administratifs					(14 188)
Frais de structure					(23 460)
EBITDA courant					43 213
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS					
SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES					(463)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT					42 750
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES					
Autres produits d'exploitation divers					1 339

Comptes consolidés au 31 décembre 2010 – Présentation Bancaire

CHARGES DES AUTRES ACTIVITES	Location Financement	Foncières Françaises	Foncière Belge	Développement Immobilier	Total
Autres charges d'exploitation diverses					(1 289)
<i>Autres Produits et charges</i>					<i>49</i>
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES					
Produits sur opérations de location financement	13 549				13 549
Produits sur immeubles de placement		45 796	116 818		162 614
CHARGES DES AUTRES ACTIVITES					
Charges sur opérations de location financement	(13 252)				(13 252)
Charges sur immeubles de placement		(44 577)	(93 507)		(138 084)
GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS					(20)
<i>Résultat des cessions d'actifs</i>					<i>24 806</i>
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL					67 606
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES					
Produits sur immeubles de placement		11 669	1 205		12 874
CHARGES DES AUTRES ACTIVITES					
Charges sur immeubles de placement		(43 696)	(12 853)		(56 549)
<i>Solde net des ajustements de valeur</i>					<i>(43 675)</i>
VARIATION DE VALEURS DES GOODWILL					(3 545)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET					20 385
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES					
Sur prêts et créances sur établissements de crédit					336
Sur prêts et créances sur la clientèle					207
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES					
Sur dettes envers les établissements de crédit					(27 638)
Sur dettes envers la clientèle					(180)
Sur dettes subordonnées					(5)
GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT					90
GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE					1 865
<i>Coût de l'endettement financier net</i>					<i>(25 325)</i>
GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT					(7 622)
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>					<i>(7 622)</i>
IMPÔT SUR LES BENEFICES					12 013
<i>Impôt</i>					<i>12 013</i>
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES					
Sur prêts et créances sur établissements de crédit					774
Sur prêts et créances sur la clientèle					124
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES					
Sur dettes envers les établissements de crédit					(1 098)
Sur dettes représentées par un titre					
GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT					(1 301)
GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE					8 967
COÛT DU RISQUE					(4 408)
QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE					(4 382)
GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS					(1)
RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION					(819)
<i>Divers</i>					<i>(2 144)</i>
RESULTAT NET					(2 693)

(en milliers d'euros)	Location	Financement	Foncières Françaises	Foncière Belge	Développement Immobilier	Centre d'affaires	Total
AUTRES INFORMATIONS							
Actifs sectoriels	69 287		836 517	269 573	32 755	3 994	1 212 126
Participations dans les MEE	0		296	22 902	-1 078		22 119
Actifs non affectés							50 429
Total actif consolidé							1 284 738
Passifs sectoriels	65 618		544 616	165 304	30 296		805 834
Passifs non sectoriels							478 904
Total passif consolidé							1 284 738
Dépenses investissement			73 526	56 012			129 538
Charge amortissement							556
Autres charges non décaissées	212		1 467	232		35	1 946

7.2.2. Par secteur géographique

Les tableaux suivants présentent, par secteur géographique, des informations sur les produits des activités ordinaires, les investissements ainsi que certaines informations relatives aux actifs

- o Au 31 décembre 2010 :

	Paris	Région Parisienne	Autres Régions	Etranger	Total
Produits des activités	14 953	38 565	44 766	31 183	129 465
Intérêts et produits sur opérations de location financement	220	1 044	1 731		2 993
AUTRES INFORMATIONS					
Actifs sectoriels	232 927	286 793	365 936	199 393	1 085 049
Actifs non affectés					197 473
Total actif consolidé					1 282 522
Dépenses d'investissement	412	688	9 905	19 597	30 601

- o Au 31 décembre 2009 :

	Paris	Région Parisienne	Autres Régions	Etranger	Total
Produits des activités	9 432	41 141	59 871	13 614	124 057
Intérêts et produits sur opérations de location financement	152	1 162	2 896		4 210
AUTRES INFORMATIONS					
Actifs sectoriels	256 371	300 959	386 131	189 812	1 133 273
Actifs non affectés					151 466
Total actif consolidé					1 284 738
Dépenses d'investissement	30 376	1 253	72 023	25 887	129 538

- Au 31 décembre 2008 :

	Paris	Région Parisienne	Autres Régions	Etranger	Total
Produits des activités	10 697	37 641	74 102	53 027	175 466
Intérêts et produits sur opérations de location financement	244	1 857	4 627		6 727
AUTRES INFORMATIONS					
Actifs sectoriels	212 457	353 030	359 310	282 236	1 207 032
Actifs non affectés					190 050
Total actif consolidé					1 397 082
<hr/>					
Dépenses d'investissement	53 316	25 388	68 870	62 098	209 672

7.3. Principaux évènements de l'exercice

- Exécution le 12 février 2010 du contrat de cession des actions entre Affine et BFI signé le 30 décembre 2009 ; l'impact sur les comptes est de 1 209 K€ ;
- Prise de participation par Banimmo, de 25 % dans City Mall Développement le 27 Août 2010;
- Placement de 75 000 K€ d'obligations assorties de warrants par Banimmo le 4 Mai 2010;
- Affine a procédé au versement d'un dividende complémentaire de 0,58 € en octobre 2010.

- Acquisitions :
 - un ensemble de commerces de 2 848 m² à Rouen (76);
 - un ensemble de commerces de 12 000 m² à Eragny (95).

- Cessions :
 - 11 immeubles de bureaux pour une surface globale de 33 128 m²,
 - 5 immeubles à usage mixte bureaux/activités pour une surface globale de 81 600 m²,
 - 1 ensemble à usage de commerce pour une surface de 3 715 m².

7.4. Périmètre de consolidation

Périmètre à la clôture

		2010			2009		2008		
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% d'intérêts	Secteur d'activité
AFFINE (société mère)									FF - LF
2/4 BLD HAUSSMANN SAS	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%	DI
AFFINE DEVELOPPEMENT 1 SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	FF
AFFINE DEVELOPPEMENT 2 SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	FF
AFFINVESTOR GmbH	IG	94,00%	94,00%	IG	94,00%	94,00%	IG	94,00%	FF
ARCA VILLE D'ETE SCI (ex CAPUCINES 2 SCI)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	FF
ATIT SC (ex- ANJOU SC)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	DI
BERCYMMO SARL	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	FF
BRETIGNY SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	FF
CAPUCINES III SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	FF
CAPUCINES IV SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	FF
CAPUCINES V SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	FF
CAPUCINES VI SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	FF
CARDEV	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	FF
COUR CAPUCINES SA	IG	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%	IG	99,70%	FF
DORIANVEST SARL	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	FF
LES 7 COLLINES	IG	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%	-	-	FF
LES JARDINS DES QUAIS SNC	IG	100,00%	75,00%	IG	100,00%	75,00%	IG	75,00%	FF
LUMIERE SAS	IG	67,91%	67,91%	IG	67,91%	67,91%	IG	67,91%	DI
NEVERS COLBERT SCI (ex CAPUCINES 1 SCI)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	FF
SIPEC SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	FF
ST ETIENNE - MOLINA SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	95,00%	FF
TARGET REAL ESTATE SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	FF
TRANSAFFINE SNC	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	DI
WEGALAAN	-	-	-	-	-	-	IG	100,00%	FF
AFFIPARIS SA	IG	64,88%	64,88%	IG	64,88%	64,88%	IG	63,74%	FF
SCI 28-32 PLACE DE GAULLE	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%	FF
BERCY PARKINGS SCI	IG	100,00%	64,88%	IG	100,00%	64,88%	IG	63,74%	FF
SARL COSMO	IG	99,90%	64,54%	IG	99,90%	64,54%	IG	62,44%	FF
SCI COSMO LILLE	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%	FF
SCI COSMO MARSEILLE	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%	FF
SCI COSMO MONTPELLIER	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%	FF
SCI COSMO NANCY	-	-	-	-	-	-	IG	62,50%	FF
SCI COSMO NANTES	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%	FF
SCI COSMO SAINT ETIENNE	-	-	-	-	-	-	IG	62,50%	FF
SCI COSMO TOULOUSE	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%	FF

Comptes consolidés au 31 décembre 2010 – Présentation Bancaire

	Méthode de consolidation	2010		Méthode de consolidation	2009		2008		Secteur d'activité
		% de contrôle	% d'intérêts		% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% d'intérêts	
SCI COSMO VALBONNE				-	-	-	IG	62,50%	FF
SCI DU BEFFROI	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%	FF
SCI GOUSSIMO 1	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%	FF
SC GOUSSINVEST	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%	FF
HOLDIMMO SC	IG	99,58%	64,61%	IG	99,58%	64,61%	IG	62,50%	FF
SCI NUMERO 1	IG	100,00%	64,88%	IG	100,00%	64,88%	IG	63,74%	FF
SCI NUMERO 2	IG	100,00%	64,88%	IG	100,00%	64,88%	IG	63,74%	FF
SCI PM MURS	IG	100,00%	64,88%	IG	100,00%	64,88%	IG	63,74%	FF
SCI 36	IG	100,00%	64,88%	IG	100,00%	64,88%	IG	63,74%	FF
BANIMMO SA ⁽¹⁾	IG	50,00%	50,00%	IG	50,00%	50,00%	IG	50,00%	FB
ALMA COURT INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%	FB
BANIMMO FRANCE SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%	FB
BANIMMO RETAIL 1 SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%	FB
BOUWEN EN WONEN SA	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%	FB
CLAMART RETAIL SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%	FB
COMULEX SA	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%	FB
CONFERINVEST SA	MEE	49,00%	24,50%	MEE	49,00%	24,50%	MEE	24,50%	FB
EEKLO INVEST	-	-	-	-	-	-	IG	50,00%	FB
EUDIP TWO SA	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%	FB
GP BETA II SA	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%	FB
GRONDBANK THE LOOP SA	MEE	33,38%	12,52%	MEE	33,38%	12,52%	MEE	12,52%	FB
H4 INVEST	-	-	-	-	-	-	IG	50,00%	FB
IMMO 'T SERVICES SA	-	-	-	MEE	50,00%	25,00%	MEE	25,00%	FB
IMMO KONINGSLO SA	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%	FB
IMMO PROPERTY SERVICES SA	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%	FB
LES CORVETTES INVEST SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%	FB
LEX 84 SA	IG	99,98%	49,99%	IG	99,98%	49,99%	IG	50,00%	FB
LOZANA INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%	FB
MAGELLIN SA	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%	FB
MFSB SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%	FB
MONTEA SCA ⁽¹⁾	MEE	14,80%	7,40%	MEE	23,26%	11,63%	MEE	11,63%	FB
PARIS MARCHE ST GERMAIN SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	-	-	FB
PARIS VAUGIRARD SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%	FB
PICARDIE INVEST	-	-	-	-	-	-	IG	50,00%	FB
PPF BRITANY	-	-	-	-	-	-	MEE	16,66%	FB
PPF BRITANY GP SARL	0	-	-	MEE	33,33%	16,66%	MEE	16,66%	FB
PROJECT DEVELOPPEMENT SURVEY AND MANAGEMENT	MEE	50,00%	25,00%	MEE	50,00%	25,00%	MEE	25,00%	FB
RAKET INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%	FB
RHONE ARTS SA	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%	FB
SCHOONMEERS – BUGTEN SA	MEE	50,00%	37,50%	MEE	50,00%	37,50%	MEE	37,50%	FB

	Méthode de consolidation	2010		Méthode de consolidation	2009		2008		Secteur d'activité
		% de contrôle	% d'intérêts		% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% d'intérêts	
BANIMMO ERAGNY SAS	IG	100,00%	50,00%						FB
CITY MALL DEVELOPMENT SA	MEE	25,00%	12,50%						FB
CITY MALL INVESTMENT SA	MEE	30,00%	15,00%						FB
LE BAS NOYER SC	IG	100,00%	50,00%						FB
TERVUEREN INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%	FB
BFI SAS (ex-EDOUARD VII Facilité SAS)	0	-	-	IG	97,99%	97,99%	IG	70,69%	CA
CAPUCINE INVESTISSEMENTS SA	IG	99,77%	99,77%	IG	95,00%	95,00%	IG	95,00%	FF
LES VALLIERS	-	-	-	-	-	-	IG	95,00%	FF
CONCERTO Développement SAS	IG	70,29%	69,27%	IG	70,29%	69,28%	IG	69,28%	DI
AULNES Développement SAS	MEE	50,00%	34,64%	MEE	50,00%	34,64%	IG	34,64%	DI
CHAVORNAY PARC SA	IP	50,00%	34,64%	IP	50,00%	34,64%	IP	34,64%	DI
CONCERTO BALKANS SRL	0	-	-	IG	100,00%	69,28%	IG	69,28%	DI
CONCERTO Développement Iberica SL	IG	100,00%	69,27%	IG	100,00%	69,28%	IG	48,49%	DI
CONCERTO LOGISTIC PARK MER	IG	99,99%	69,27%	IG	99,99%	69,27%	IG	69,27%	DI
LOTHAIRE DEVELOPPEMENT	-	-	-	-	-	-	MEE	34,64%	DI
MGP SUN SARL ^{(1) (2)}	MEE	10,00%	6,93%	MEE	10,00%	6,93%	MEE	6,93%	FF
PROMAFFINE SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	70,00%	DI
BOURGTHEROULDE - L'EGLISE	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	70,03%	DI
CAP 88	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%	MEE	28,00%	DI
DOLE SARL	0	-	-	IP	50,00%	50,00%	IP	35,00%	DI
IVRY 34 WESTERMEYER	-	-	-	-	-	-	IG	70,03%	DI
LUCE CARRE D'OR SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	70,03%	DI
MARSEILLE - 220 LA TIMONE	-	-	-	-	-	-	IG	70,03%	DI
MARSEILLE 88 CAPELETTE	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%	MEE	28,00%	DI
NANTERRE TERRASSES 12 SCI	IP	50,00%	50,00%	IP	50,00%	50,00%	IP	35,00%	DI
29 COPERNIC SCI	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%	50,00%	MEE	35,00%	DI
SOISSONS - GOURAUD	-	-	-	-	-	-	IG	70,03%	DI

LF : Location-financement
 FF : Foncière française
 FB : Foncière belge
 DI : Développement immobilier
 CA : Centres d'affaires
 A : Autres

7.5. Notes et commentaires

7.5.1. Notes sur l'état de la situation financière

Note 1 – Immeubles du patrimoine

Les immeubles du patrimoine sont composés de :

- 64 actifs inscrits en immeuble de placement, et de
- 21 actifs inscrits en immeubles destinés à la vente

- Affine :

48 des 52 immeubles en location simple, soit 98,24 % de la juste valeur du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2010 de la part de six cabinets d'experts indépendants qui sont Ad Valorem, BNP Real Estate, CBRE, Cushman & Wakefield, Foncier Expertise. Parmi les quatre immeubles restant, la valeur figurant dans une offre ou une promesse de vente a été retenue.

- Autres sociétés :

- Pour les filiales dédiées d'Affine :

10 des 11 immeubles figurant dans les filiales d'Affine, soit 94,37 % de la juste valeur du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2010 de la part de quatre cabinets d'experts qui sont Ad Valorem, BNP Real Estate, CBRE, et Cushman & Wakefield. Un immeuble en cours de construction représentant 5,63% de la juste valeur, est estimé pour son coût historique.

- Pour AffiParis :

8 actifs ont fait l'objet d'une valorisation par l'expert immobilier indépendant Cushman & Wakefield; ces actifs représentent 96,8 % de la juste valeur du patrimoine, un de ces actifs a été reclassé dans la rubrique « Immeubles non courants destinés à être cédé », pour les 6 autres actifs inscrits en immeubles destinés à la vente, 2 d'entre eux sont valorisés selon un mandat ou une offre de vente acceptée ; ces actifs représentent 0,9 % de la juste valeur du patrimoine ; les 4 autres ont fait l'objet d'une valorisation interne ; ils représentent 2,3 % de juste valeur du patrimoine.

- Pour Banimmo :

Pour l'arrêté du 31 décembre 2010, l'ensemble des immeubles de placement de Banimmo, soit 8 immeubles ont été valorisés par un expert indépendant le cabinet De Crombrughe & Partners.

Les immeubles acquis au cours de l'exercice et ceux faisant l'objet d'une offre d'achat ou d'une promesse de vente sont, comptabilisés à la valeur de marché. Les immeubles pour lesquels un processus de vente a été engagé sont présentés sur une ligne distincte au bilan. Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

Les valeurs vénales ont été déterminées hors droits de mutation et frais d'acquisition. Chacun des experts déclare être indépendant et confirme les valeurs des actifs immobiliers dont il a lui-même réalisé l'évaluation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets.

Tableau synthétique de la variation de juste valeur

o 31 décembre 2010 :

		01/01/2010	Acquisitions ou travaux	Transferts ⁽¹⁾	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2010
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	205 673	2 163	9 450	(43 763)	(7 803)	165 720
	Bureaux	574 394	2 094	(69 186)	(26 575)	4 684	485 411
	Commerce	194 926	6 754	(44 476)	(1 656)	982	156 529
	Autres	63 001	9	(13 290)	(8 790)	(681)	40 248
Par zone	Paris - QCA	121 554	68	-	-	1 925	123 547
	Paris - hors QCA	65 836	345	(1)	(1 850)	2 591	66 922
	Idf - hors Paris	304 713	688	(70 436)	(19 195)	(2 300)	213 470
	Province - française	374 529	9 905	12 670	(53 690)	(3 080)	340 334
	Autres	171 362	15	(59 736)	(6 050)	(1 955)	103 636

⁽¹⁾ La colonne Transferts correspond au passage de 9 immeubles initialement classés en IAS 40 et qui ont été reclassés en IAS 2 par Banimm.

o Au 31 décembre 2009

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

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

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

o Au 31 décembre 2008

En milliers d'euros		01/01/2008	Acquisitions ou travaux	Transferts	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2008
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	180 579	38 761		(3 350)	(19 179)	196 811
	Bureaux *	600 141	178 790		(57 840)	(26 573)	694 519
	Commerces	98 797	30 451		(7 191)	4 913	126 969
	Autres	72 875	1 467		(2 237)	(3 709)	68 395
Par zone	Paris - QCA	114 700	20 937		-	(4 013)	131 624
	Paris - hors QCA	65 897	52 156		(43 900)	(1 833)	72 319
	Idf - hors Paris	293 522	29 496		(12 777)	(12 602)	297 639
	Province - française	305 796	56 192		(6 750)	(21 436)	333 802
	Autres	172 476	90 688		(7 191)	(4 663)	251 310

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

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

Rapprochement entre les valeurs figurant dans l'état de la situation financière et les valeurs expertisées par des experts indépendants

Immeubles de placement :

- o Au 31 décembre 2010 :

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Ecart	Commentaires
Cushman	311 309	312 560	(1 251)	dont (653) 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 (599) K€ liés à la prise en compte de travaux sur l'immeuble de la tour Traversière
Ad Valorem	80 390	80 390	-	
CBRE	115 933	115 933	-	
BNP Real Estate	140 862	140 862	-	
Crombrugge	113 057	113 057	-	
En-cours de construction	10 993	10 993		
Honoraires de commercialisation	1 108	-	1 108	
Immeubles de placement au 31/12/2010	773 651	773 795	(144)	

- o Au 31 décembre 2009 :

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

o Au 31 décembre 2008 :

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Ecart	Commentaires
Cushman & Wakefield	116 491	123 410	(6 919)	dont (2 599 K€) correspond à l'un des immeubles dont une partie est reclassée en IAS 16 et sur un autre immeuble, l'expert n'a pas pris notre QP mais le pool Sur 4 actifs, le Groupe a retenu une valeur inférieure aux expertises pour un montant de (1 851 K€), (2 116 K€) éliminée sur la créance actualisée déjà intégrée dans la valeur d'expertise et pour (2 626 K€) liée à l'élimination d'une cession interne
BNP Real Estate	356 226	363 269	(7 043)	
Ad Valorem	231 758	243 330	(11 572)	L'écart correspond à deux immeubles vendus en 2008 mais pour lesquelles des expertises avaient été lancées (10 200 K€)
Jones Lang Lassalle	6 100	6 300	(200)	Les justes valeurs comptables ont été revues à la baisse par rapport aux expertises
G de Crombrughe & Partners	240 318	246 310	(5 993)	Les écarts proviennent de la fiscalité belge
CBRE	9 000	9 000	-	
Expertises internes	8 501	-	8 501	
En cours de construction	15 416	-	15 416	Les immeubles concernés sont aux coûts historiques
Honoraires de commercialisation	230		230	
Immeubles de placement au 31/12/2008	984 039	991 619	(7 580)	

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

Immeubles destinés à la vente :

o Au 31 décembre 2010 :

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises externes	Ecart	Commentaires
Expertises externes	63 065	63 325	(260)	Pour un immeuble, le Groupe a retenu une offre d'acquisition et non l'expertise.
Expertises internes	4 630	-	4 630	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	7 670	-	7 670	
Actifs non courants destinés à être cédés au 31/12/2010	75 365	63 325	12 040	

o Au 31 décembre 2009 :

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Ecart	Commentaires
Expertises externes	41 450	41 450	-	Sur 12 actifs, 5 actifs avaient fait l'objet parallèlement d'une expertise externe
Expertise s internes	6 555	-	6 555	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	39 402	29 480	9 922	
Actifs non courants destinés à être cédés au 31/12/2009	87 407	70 930	16 477	

- o Au 31 décembre 2008 :

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

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

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits d'enregistrement et frais de cession estimés, le taux de rendement moyen au 31 décembre 2010 ressort à 7,3%.

Sur la base du taux de rendement moyen de fin d'année 7,3%, une variation supplémentaire de 25 points de base ferait varier en sens inverse de 28,6 M€ la valeur du patrimoine du Groupe.

Variations de la valeur des immeubles

En milliers d'euros	location	en cours	Actifs non courants destinés à la vente	TOTAL
Au 31/12/2007	893 064	18 657	38 257	949 978
Augmentations	202 574	51 778	134	254 487
Acquisitions de l'exercice	202 574	51 778	134	254 487
Diminutions	(79 023)			(79 023)
Mise au rebut				
Cessions	(79 023)			(79 023)
Variation de périmètre	6 789			6 789
Variation de la juste valeur	(54 008)		7 156	(46 852)
Virements de poste à poste	(14 286)	(43 100)	58 702	1 316
Variation des coûts directs initiaux	1 593			1 593
Transferts de secteur				
Au 31/12/2008	956 703	27 335	104 249	1 088 288
Augmentations	71 929	57 400	209	129 538
Acquisitions de l'exercice	71 929	57 400	209	129 538
Diminutions	(75 429)	(47 747)	(12 313)	(135 489)
Mise au rebut				
Cessions	(75 429)	(47 747)	(12 313)	(135 489)
Variation de périmètre				
Variation de la juste valeur	(32 474)		(11 202)	(43 676)
Virements de poste à poste	8 046	(14 510)	6 464	-
Variation des coûts directs initiaux	(605)			(605)
Transferts de secteur	1 228	(301)		926
Au 31/12/2009	929 398	22 177	87 407	1 038 982
Augmentations	1 321	9 503	195	11 019
Acquisitions de l'exercice	1 321	9 503	195	11 019
Diminutions	(61 793)	(44)	(19 486)	(81 323)
Mise au rebut				
Cessions	(61 793)	(44)	(19 486)	(81 323)
Variation de périmètre				
Variation de la juste valeur	227		(2 507)	(2 281)
Virements de poste à poste	(106 796)	(20 462)	9 755	(117 502)
Variation des coûts directs initiaux	119			119
Transferts de secteur				
Au 31/12/2010	762 477	11 175	75 365	849 015

Note 2 – Immobilisations corporelles et incorporelles

En milliers d'euros		31/12/2008	Acquisitions, Dotations	Cessions, Reprises	Transfert de poste à poste & variation de périmètre	31/12/2009	Acquisitions, Dotations	Cessions, Reprises	Transfert de poste à poste & variation de périmètre	31/12/2010
Immobilisations corporelles	Brut	4 269	75	(59)	(1 384)	2 900	521	(349)	-	3 073
	Amortissements	(1 467)	(136)	26	180	(1 397)	(128)	335	-	(1 190)
	Net	2 802	(61)	(33)	(1 204)	1 503	393	(14)	-	1 883
Immobilisations incorporelles	Brut	1 818	95	(87)	(236)	1 590	45	(102)	(187)	1 346
	Amortissements	(1 045)	(327)	11	236	(1 125)	(157)	32	187	(1 063)
	Net	773	(231)	(76)	-	466	(113)	(70)	-	283
Goodwill	Brut	9 877		(285)		9 593				9 593
	Dépréciations	(6 217)	(3 661)	285		(9 593)				(9 593)
	Net	3 661	(3 661)	-	-	-	-	-	-	-

Note 3 – Prêts et créances sur la clientèle

En milliers d'euros		Au 31/12/2010			Au 31/12/2009			Au 31/12/2008		
		Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net
Autres crédit clientèle (1)	Prêts aux sociétés liées	38 513	608	37 905	15 978		15 978	14 459		14 459
	Créances rattachées	177		177	23		23	13		13
	Sous total	38 689	608	38 082	16 000		16 000	14 472		14 472
Comptes ordinaires débiteurs (2)	Prêts aux sociétés liées	6 323	8	6 315	5 294	8	5 286	5 158	8	5 151
	Créances rattachées	233		233	177		177	111		111
	Sous total	6 556	8	6 548	5 472	8	5 464	5 270	8	5 262
Immeubles de placement	Clients ordinaires	11 056		11 056	10 431		10 431	11 351		11 351
	Cessions d'immobilisations				13 160		13 160	5 380		5 380
	Créances douteuses hors Indemnités de résiliation	4 904	3 527	1 377	4 304	3 174	1 131	3 271	2 476	795
	Créances douteuses Indemnités de résiliation									
	Clients - factures à établir									
Sous total	15 960	3 527	12 433	27 895	3 174	24 722	20 002	2 476	17 526	
Prestations de services	Clients ordinaires	1 204		1 204	536		536	1 284		1 284
	Clients - factures à établir							156		156
	Clients douteux	176	146	30	176	146	30	137	114	23
	Sous total	1 380	146	1 234	712	146	565	1 578	114	1 464
Opération de Location Financement et créances rattachées (3)	Encours financier	53 729		53 729	68 631		68 631	87 008		87 008
	Créances ordinaires TTC	1 103		1 103	1 524		1 524	1 735		1 735
	Créances douteuses hors Indemnités de résiliation	887	725	162	1 097	847	250	863	635	229
	Créances douteuses Indemnités de résiliation							381		381
	Créances sur cession d'immobilisation									
	Produits perçus d'avance	(704)		(704)	(1 165)		(1 165)	(1 840)		(1 840)
Sous total	55 015	725	54 290	70 086	847	69 239	88 148	635	87 513	
TOTAL	117 601	5 014	112 587	120 165	4 175	115 990	129 470	3 233	126 237	

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

(2) Avances en trésorerie

Comptes consolidés au 31 décembre 2010 – Présentation Bancaire

(3) L'encours financier des immobilisations louées en crédits baux diminue au rythme des fins de contrats (fins normales, levées d'options d'achat anticipées ou résiliation)

Encours financier de crédit bail :

En milliers d'euros	31/12/2009	Acquisition / Dotation	Variation de périmètre	Cession / Reprise	31/12/2010
Brut	201 511	275		(45 205)	156 581
Amortissement financier	132 880	11 078		(41 106)	102 852
Net	68 631	(10 803)		(4 099)	53 729

En milliers d'euros	31/12/2008	Acquisition / Dotation	Variation de périmètre	Cession / Reprise	31/12/2009
Brut	238 751	5		(37 245)	201 511
Amortissement financier	151 742	13 790		(32 652)	132 880
Net	87 008	(13 785)		(4 593)	68 631

En milliers d'euros	31/12/2007	Acquisition / Dotation	Variation de périmètre	Cession / Reprise	31/12/2008
Brut	267 688			(28 938)	238 751
Amortissement financier	161 100	15 947		(25 306)	151 742
Net	106 589	(15 947)		(3 632)	87 008

Echéancier des créances sur la clientèle

- o Au 31 décembre 2010

En milliers d'euros		Poste du bilan	Non échues	30 jours au plus	Echues depuis			plus d'un an
					plus 30 jours et moins de 180 jours	plus de 180 jours et moins d'un an		
Immeuble de placements	Brut	15 960	4 397	201	1 054	2 060	8 248	
	Provision	3 527		69	35	589	2 835	
	Net	12 433	4 397	132	1 019	1 471	5 413	
Prestations de services	Brut	1 380	490		237	262	391	
	Provision	146					146	
	Net	1 234	490		237	262	245	
Location financement	Brut	1 990	505		621	24	841	
	Provision	725			13	20	693	
	Net	1 265	505		608	4	148	
Total	Brut	19 331	5 392	201	1 912	2 345	9 480	
	Provision	4 399		69	48	608	3 674	
	Net	14 932	5 392	132	1 864	1 737	5 806	

o Au 31 décembre 2009 :

En milliers d'euros

	Poste du bilan	Non échues	Echues depuis				
			30 jours au plus	plus 30 jours et moins de 180 jours	plus de 180 jours et moins d'un an	plus d'un an	
Immeuble de placements	Brut	14 735	2 080	1 300	2 722	1 042	7 590
	Provision	3 174	-	30	595	662	1 887
	Net	11 561	2 080	1 270	2 127	380	5 703
Prestations de services	Brut	712	296	24	215	-	176
	Provision	146	-	-	-	-	146
	Net	566	296	24	215	-	30
Location financement	Brut	2 621	551	394	632	195	849
	Provision	847	-	6	24	182	635
	Net	1 774	551	388	608	13	214
Total	Brut	18 067	2 928	1 718	3 569	1 238	8 615
	Provision	4 167	-	36	619	843	2 668
	Net	13 900	2 928	1 682	2 950	395	5 947

o Au 31 décembre 2008 :

En milliers d'euros

	Poste du bilan	Non échues	Echues depuis				
			30 jours au plus	plus 30 jours et moins de 180 jours	plus de 180 jours et moins d'un an	plus d'un an	
Immeuble de placements	Brut	14 622	2 109	111	3 948	763	7 692
	Provision	2 476	-	13	100	301	2 062
	Net	12 146	2 109	98	3 848	462	5 630
Prestations de services	Brut	1 578	1 265	-	109	38	166
	Provision	114	-	-	-	-	114
	Net	1 464	1 265	-	109	38	52
Location financement	Brut	2 979	353	7	1 390	18	1 212
	Provision	635	-	6	6	11	612
	Net	2 344	353	1	1 384	7	600
Total	Brut	19 179	3 727	118	5 446	819	9 070
	Provision	3 225	-	19	106	312	2 788
	Net	15 954	3 727	99	5 340	507	6 282

Utilisation des provisions pour dépréciation de créance

Les créances clients 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.

En milliers d'euros	31/12/08	Dotations	Reprise	Autres variations	31/12/09	Dotations	Reprise	Autres variations	31/12/10
Immeuble des placements	2 476	1 666	(952)	(17)	3 174	1 166	(812)	-	3 527

Comptes consolidés au 31 décembre 2010 – Présentation Bancaire

Prestations de services	114	32	-	-	146	-	-	-	146
Location financement	635	212	-	-	847	37	(158)	-	725
Total	3 225	1 911	(952)	(17)	4 167	1 203	(970)	-	4 399

Note 4 – Contribution des entreprises mises en équivalence

En milliers d'euros	31/12/2010					31/12/2009					31/12/2008
	Valeur	%	Total bilan	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Valeur	%	Total bilan	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Valeur
MGP Sun Sarl	(1 936)	7%	231	-	(128)	(1 599)	7%	8 424	-	(8 139)	(777)
Aulnes développement	5	35%	22	-	-	6	35%	22	-	10	
Paris 29 Copernic	(141)	50%	882	-	(283)	(292)	50%	736	881	(584)	(163)
2/4 Boulevard Haussmann	(22)	50%	1 641	-	-	(22)	50%	1 641	-	(32)	(6)
Lothaire développement	-	-	-	-	-	-	-	357	-	NS	-
Cap 88	1 038	40%	8 144	12 749	3 142	(219)	40%	6 500	-	(172)	(57)
Marseille 88 Capelette	(808)	40%	14 109	875	(763)	(510)	40%	13 081	997	(262)	(430)
Montéa	18 369	7%	258 799	17 097	11 419	19 649	12%	216 264	16 334	(10 673)	23 889
Immocert Tserclaes	-	-	-	-	-	181	25%	1 061	-	20	176
P.D.S.M.	5 194	25%	1 442	-	200	1 631	25%	1 443	-	(7)	906
Schoonmeers	-	-	-	-	-	3 264	37%	1 554	-	(5)	4 102
PPF Brittany sca	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25)	4
PPF Brittany GP sarl	-	-	-	-	-	-	17%	30	-	(21)	-
Conferinvest	854	24 %	100 843	35 796	1 684	29	24%	44 305	19 572	(2 841)	421
City Mall invest	5 711	15 %			(586)						
City Mall Dev	13 648	13 %									
Total	41 911					22 119					28 064

Note 5 – Impôts différés

Les impôts différés correspondent à des opérations réalisées en dehors du champ d'application du régime SIIC ou à des opérations réalisées par des sociétés du groupe n'ayant pas opté pour ce régime.

En milliers d'euros		Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
ACTIF	Immeubles de placement	1 282	1 913	1 343
	Instruments dérivés	2 109	1 386	113
	Autres éléments	1 756	883	80
	Total	5 147	4 182	1 536
PASSIF	Actifs financiers disponibles à la vente		-	-
	Actifs financiers à la juste valeur		-	18
	Immeubles de placement à la juste valeur des filiales non SIIC	2407	2 601	6 629
	Contrats de crédit-bail (preneur)	-	-	1 404
	Survaleurs affectées à des immeubles	89	172	3 282
	Contrats de crédit-bail (bailleur)		-	
	Instruments dérivés	(4)	-	(49)
	Etalement des frais d'emprunts	32	60	60
	Déficits fiscaux reportables		-	(293)
Autres éléments	211	65	(1 744)	
Total	2 735	2 899	9 308	

Note 6 – Eléments destinés à être cédés

En milliers d'euros		31/12/2010		31/12/2009		31/12/2008	
		Actif	Passif	Actif	Passif	Actif	Passif
Branche d'activité	Société BFI			5 067	5 020	6 437	5 054
Immeuble de placement	Immeubles destinés à être cédés	75 365		87 407		104 249	
	Emprunts		29 934		35 163		26 351
	Dépôts de garantie		1 111		1 323		1 141
	Sous Total	75 365	31 045	87 407	36 487	104 249	27 492
Actifs financiers disponibles à la vente	Titres	13 897		3 306		32 328	
	Créances rattachées	76		104		30	
	Sous Total	13 973		3 410		32 358	
TOTAL		89 338	31 045	95 885	41 507	143 044	32 546

Note 7 – Autres actifs

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Capital souscrit non versé	-	14	15
Etat - Créances sociales et fiscales	9 631	5 924	16 553
Dépôts versés	4 719	5 322	5 486
Acompte sur dividende		2 434	3 651
Fournisseurs débiteurs	755	291	434
Autres débiteurs divers	10 985	4 541	5 953
Montants dus par les clients (contrats de construction et VEFA)	1 728	390	2 368
Stocks bruts (promotion immobilière)	190 209	22 241	35 089
Stocks frais financiers (promotion immobilière)	214	122	27
Dépréciation des stocks	(6 949)	(1 843)	(1 917)
Comptes relatifs aux règlements de titres	1 069	748	265
Divers	133	30	28
Charges constatées d'avance	2 504	4 209	2 438
Produits à recevoir	8 720	8 531	7 576
Total	223 718	52 955	77 967

Variation du poste Stock net :

- o Au 31 décembre 2010 :

En milliers d'euros	01/01/2010	Acquisitions ou travaux	Variation de périmètre	Transferts (1)	Cessions	Variation des dépréciations / stocks (2)	31/12/2010
Stock Net	20 520	32 437	12 506	122 640	0	(4 629)	183 474

(1) dont 117 503 k€ de transfert d'immeubles de placement en stock chez Banimmo (cf. § 7.1..2 sur la comparabilité des comptes) et 6 624 k€ d'annulation de moins value latente sur JV

(2) dont 5 226 K€ de dépréciations / stock IBERICA, 478 K€ de reprise de provision / stock BANIMMO, 120 K€ de reprise de provision / stock LUCE PARC LECLERC

- o Au 31 décembre 2009 :

En milliers d'euros	01/01/2009	Acquisitions ou travaux	Variation de périmètre	Transferts	Cessions	Variation des dépréciations / stocks (2)	31/12/2009
Stock Net	33 199	3 733	(230)	(230)	(15 999)	47	20 520

- o Au 31 décembre 2008 :

En milliers d'euros	01/01/2008	Acquisitions ou travaux	Variation de périmètre	Transferts	Cessions	Variation des dépréciations / stocks (2)	31/12/2008
Stock Net	25 652	10 823	(838)	(117)	(623)	(1 697)	33 199

Note 8 – Autres passifs

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Etat (TVA, Taxes...)	3 796	3 518	5 956
Autres dettes fiscales et envers les organismes sociaux	969	1 201	1 408
Personnel	372	509	482
Dépôts reçus	10 278	11 911	11 637
Fournisseurs	8 080	10 479	31 488
Prêts preneurs en location financement			0
Soldes à décaisser sur investissements	32	17	17
Versements reçus sur appels en garantie	336	1 028	351
Dividendes à verser	107	76	1
Versement restant à effectuer sur titres	0	14	14
Autres créiteurs divers	12 799	24 414	8 041
Montants dus aux clients (contrats de construction et VEFA)	6 989	263	137
Comptes relatifs aux règlements de titres		26	194
Intérêts à payer sur swaps			0
Autres charges à payer	13 340	11 728	15 168
Produits comptabilisés d'avance	3 306	4 955	3 879
Subventions d'investissement			2 629
Divers	4 193	629	6 506
Total	64 599	70 768	87 908

Note 9 – Dettes envers les établissements de crédit

o Au 31 décembre 2010 :

En milliers d'euros	Postes du bilan	moins de 1 mois	de 1 à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
	Taux fixe	57 421	611	1 409	11 858	5 208
Emprunts bancaires	Taux variable	561 321	1 455	3 600	40 888	260 315
	Total	618 741	2 066	5 009	52 746	265 522
	Dettes rattachées	1 097	1 097			
	Etalement des frais d'emprunt au TIE	(4 789)				
	Total au 31/12/2010	615 050	3 162	5 009	52 746	265 522

o Au 31 décembre 2009 :

En milliers d'euros	Postes du bilan	moins de 1 mois	de 1 à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
	Taux fixe	81 363	3 069	947	4 707	21 973
Emprunts bancaires	Taux variable	569 582	5 205	3 185	14 567	291 598
	Total	650 945	8 274	4 132	19 274	313 571
	Dettes rattachées	1 263	1 263			
	Etalement des frais d'emprunt au TIE	(4 023)				
	Total au 31/12/2009	648 185	9 537	4 132	19 274	313 571

o Au 31 décembre 2008 :

En milliers d'euros	Postes du bilan	moins de 1 mois	de 1 à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
	Taux fixe	107 990	1 096	15 981	57 067	22 294
Emprunts bancaires	Taux variable	608 745	159 706	17 429	162 701	257 776
	Total	716 735	160 803	33 411	219 768	280 070
	Dettes rattachées	3 522	3 522			
	Etalement des frais d'emprunt au TIE	(3 808)				
	Total au 31/12/2008	716 449	160 803	33 411	219 768	280 070

Note 10 - Provisions

En milliers d'euros	Solde 31/12/2010	Reprise de l'exercice	Dotations de l'exercice	Solde 31/12/2009	Reprise de l'exercice	Dotations de l'exercice	Solde 31/12/2008
Provision pour risque divers litiges clients	-	-	-	-	-	-	-
Provision pour risque fiscal	229	(145)	229	145	(55)	145	55
Provision pour charges de retraite	395	(20)	24	391	(13)	76	328
Provision pour charges diverses	4 173	(5 403)	1 356	8 221	(635)	5 476	3 379
Total	4 797	(5 568)	1 609	8 756	(703)	5 697	3 762

Le poste provision pour charges diverses est principalement composé de provisions liées à Banimmo avec notamment :

- 2 419 K€ liés à l'engagement pris par Banimmo de garantir le revenu locatif du bâtiment Atlantic House pendant 6 ans.
- 1 000 K€ liés à la dépollution relative à l'actif « Albert Building » situé à Anvers et vendu en 2006.

Note 11 – Autres actifs & passifs financiers

o Au 31 décembre 2010 :

En milliers d'euros

		Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans	
Actifs financiers à la JV / résultat	Actions et autres titres à revenu variable	Titres de placement	1 668	1 668			
		Titres de transaction	1 127	1 127			
		JV sur titres de transaction	4	4			
		TOTAL	2 798	2 798			
Instrumentés dérivés		CAPS	4 312		4 312		
		COLLARS	22			22	
		TOTAL	4 334		4 312	22	
Prêts et créances / établissements de crédit		Comptes ordinaires débiteurs	25 524	25 524			
		Comptes et prêts à terme	188	188			
		Créances rattachées	9	9			
		TOTAL	25 720	25 720			
Autres crédit clientèle		Prêts aux sociétés liées	37 905	1 289	1 757	32 393	2 466
		Créances rattachées	177	177			
		TOTAL	38 082	1 466	1 757	32 393	2 466
Comptes ordinaires débiteurs		Prêts aux sociétés liées	6 315	6 315			
		Créances rattachées	233	233			
		TOTAL	6 548	6 548			
Prêts et créances / la clientèle		Créances sur Immeubles de placement	12 433	11 779	324	330	
		Créances clients (Prestations de services)	1 234	1 234			
Opérations de Location Financement et créances rattachées		Encours financier	53 729	2 805	7 481	26 056	17 387
		Créances ordinaires	1 103	1 103			
		Créances douteuses hors IR	887	887			
		Provisions créances douteuses hors IR	(725)	(725)			
		Produits perçus d'avance	(704)	(704)			
		TOTAL	54 290	3 366	7 481	26 056	17 387
		TOTAL	112 587	24 392	9 562	58 779	19 853
Total au 31/12/2010		145 439	52 911	9 562	63 091	19 875	
Passifs financiers à la JV / résultat	Instrumentés dérivés	CAPS	(46)		(46)		
		COLLARS	592		592		
		FLOORS	5 023		5 023		
		SWAPS	4 057		57	2 186	1 814
		TUNNELS	9 684			5 308	4 375
		Primes actualisées à payer	3 639	304	879	2 204	252
		TOTAL	22 949	304	936	15 267	6 441
Comptes ordinaires créditeurs		Comptes	3 348	3 348			
		Dettes rattachées	4	4			
		TOTAL	3 353	3 353			
Dettes envers les établissements de crédit		Emprunts	618 741	7 075	52 746	293 398	265 522
		Dettes rattachées	1 097	1 097			
		Étalement des frais d'emprunt au TIE	(4 789)				
		TOTAL	615 050	8 172	52 746	293 398	265 522
TOTAL	618 402	11 524	52 746	293 398	265 522		
Dettes envers la clientèle	Comptes ordinaires créditeurs	Comptes ordinaires	2 404	2 404			
		Dettes rattachées	67	67			
		TOTAL	2 471	2 471			
	Comptes et emprunts à terme	Comptes ordinaires	8 118	461	2 792	4 024	841
		Dettes rattachées					
TOTAL	8 118	461	2 792	4 024	841		
TOTAL	10 589	2 932	2 792	4 024	841		
Dettes représentées par un titre		Certificats de trésorerie	93 716		18 000	75 716	
		Dettes rattachées	2 404		2 404		
		TOTAL	96 120		20 404	75 716	
Total au 31/12/2010		748 060	14 760	76 878	388 405	272 805	

IR : Indemnité de Résiliation

Comptes consolidés au 31 décembre 2010 – Présentation Bancaire

o Au 31 décembre 2009 :

En milliers d'euros		Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans			
Obligations et titres à revenus fixes									
Actifs financiers à la JV / résultat	Actions et autres titres à revenu variable	Titres de placement	1 708	1 708					
		Titres de transaction	2 022	2 022					
		JV sur titres de transaction	85	85					
		Créances rattachées							
		TOTAL	3 815	3 815					
Instruments dérivés		CAPS	3 739		3 739				
		COLLARS	120			120			
	TOTAL	3 859			3 739	120			
Prêts et créances / établissements de crédit		Comptes ordinaires débiteurs	31 808	31 808					
		Créances rattachées							
	TOTAL	31 808	31 808						
Autres crédit clientèle		Prêts aux sociétés liées	15 978	2 056	1 089	12 760	72		
		Créances rattachées	23	18		4			
		TOTAL	16 000	2 075	1 089	12 764	72		
		Comptes ordinaires débiteurs		Prêts aux sociétés liées	5 286	5 286			
				Créances rattachées	177	177			
TOTAL	5 464			5 464					
Prêts et créances / la clientèle		Créances sur Immeubles de placement	24 722	24 722					
		Créances clients (Prestations de services)	565	565					
		Encours financier	68 631	3 139	12 025	31 694	21 772		
		Créances ordinaires	1 524	1 524					
		Créances douteuses hors IR	1 097	1 097					
Opérations de Location Financement et créances rattachées		Provisions créances douteuses hors IR	(847)	(847)					
		Produits perçus d'avance	(1 165)	(1 165)					
		TOTAL	69 239	3 747	12 025	31 694	21 772		
TOTAL	115 990	36 573	13 115	44 458	21 845				
Total au 31/12/2009			155 472	72 196	13 115	48 197	21 892		
Passifs financiers à la JV / résultat	Instruments dérivés	CAPS	397			397			
		COLLARS	364			364			
		FLOORS	3 626		405	3 221			
		SWAPS	3 625			2 030	1 595		
		TUNNELS	9 271			3 132	6 138		
		Primes actualisées à payer	3 966	271	848	2 498	349		
		TOTAL	21 249	271	1 253	11 642	8 082		
Dettes envers les établissements de crédit	Comptes ordinaires créditeurs	Comptes	25 419	25 419					
		Dettes rattachées	13	13					
		TOTAL	25 432	25 432					
		Emprunts	650 945	12 406	19 274	305 694	313 571		
		Dettes rattachées	1 263	1 263					
	Etalement des frais d'emprunt au TIE	(4 023)							
TOTAL	648 185	13 669	19 274	305 694	313 571				
TOTAL	694 866	39 372	20 527	317 336	321 633				
Dettes envers la clientèle	Comptes ordinaires créditeurs	Comptes ordinaires	1 153	1 153					
		Dettes rattachées	59	59					
		TOTAL	1 212	1 212					
		Comptes et emprunts à terme		Comptes ordinaires	11 427	273	3 656	4 646	2 852
				Dettes rattachées					
TOTAL	11 427			273	3 656	4 646	2 852		
TOTAL	12 639	1 484	3 656	4 646	2 852				
Dettes représentées par un titre		Certificats de trésorerie	15 750	10 250	5 500				
		Dettes rattachées	(38)	(38)					
		TOTAL	15 712	10 212	5 500				
Total au 31/12/2009			723 216	51 068	28 430	310 340	316 423		

IR : Indemnité de Résiliation

o Au 31 décembre 2008 :

En milliers d'euros		Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans	
Obligations et titres à revenus fixes							
Actifs financiers à la JV / résultat	Actions et autres titres à revenus variables	Titres de placement	1 484	1 484			
		Titres de transaction	1 760	1 760			
		JV sur titres de transaction	62	62			
		Créances rattachées					
		TOTAL	3 306	3 306			
Instruments dérivés		CAPS	86	14	73		
	TOTAL	86		14	73		
Prêts et créances / établissements de crédit		Comptes ordinaires débiteurs	24 765	24 765			
		Créances rattachées	80	80			
	TOTAL	24 845	24 845				
Autres crédit clientèle		Prêts aux sociétés liées	14 459	1 038	68	1 026	12 326
		Créances rattachées	13	13			
	TOTAL	14 472	1 052	68	1 026	12 326	
	Comptes ordinaires débiteurs		Prêts aux sociétés liées	5 151	5 151		
			Créances rattachées	111	111		
TOTAL	5 262	5 262					
Prêts et créances / la clientèle		Créances sur Immeubles de placement	17 526	15 964	335	1 227	
		Créances clients (Prestations de services)	1 464	1 464			
		Encours financier	87 008	4 863	14 187	40 438	27 521
		Créances ordinaires	1 735	1 735			
	Opérations de Location Financement et créances rattachées		Créances douteuses hors IR	863	863		
			Créances douteuses IR	381	381		
			Provisions créances douteuses hors IR	(635)	(635)		
		Produits perçus d'avance	(1 840)	(1 840)			
	TOTAL	87 513	5 367	14 187	40 438	27 521	
	TOTAL	126 237	29 109	14 590	42 691	39 847	
Total au 31/12/2008			154 474	57 346	14 590	42 691	
Passifs financiers à la JV / résultat	Instruments dérivés	CAPS	355		355		
		FLOORS	1 280		1 280		
		SWAPS	1 776		676	1 099	
		TUNNELS	6 739		2 219	4 520	
		Primes actualisées à payer	595	39	117	438	
		TOTAL	10 744	39	117	4 968	5 620
Dettes envers les établissements de crédit	Comptes ordinaires créditeurs	Comptes	6 711	6 711			
		Dettes rattachées	7	7			
		TOTAL	6 718	6 718			
		Emprunts	716 735	183 486	33 411	219 768	280 070
TOTAL		Dettes rattachées	3 522	3 522			
		Etalement des frais d'emprunt au TIE	(3 808)				
	TOTAL	716 449	187 008	33 411	219 768	280 070	
TOTAL	723 167	193 726	33 411	219 768	280 070		
Dettes envers la clientèle	Comptes ordinaires créditeurs	Comptes ordinaires	869	869			
		Dettes rattachées	60	60			
		TOTAL	929	929			
	Comptes et emprunts à terme	Comptes ordinaires	12 023	942	1 037	7 176	2 869
Dettes rattachées							
TOTAL	12 023	942	1 037	7 176	2 869		
TOTAL	12 952	1 870	1 037	7 176	2 869		
Dettes représentées par un titre		Certificats de trésorerie	30 675	12 020	18 655		
		Dettes rattachées	(588)	(588)			

	TOTAL	30 087	11 432	18 655		
Total au 31/12/2008		776 950	207 067	53 220	231 912	288 559

IR : Indemnité de Résiliation

Note 12 : Dettes envers la clientèle

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Comptes ordinaires créditeurs (1)	2 404	1 153	869
Autres sommes dues			
Dettes rattachées	67	59	60
Sous Total	2 471	1 212	929
Comptes et emprunts à terme (2)	8 118	11 427	12 023
Dettes rattachées			
Sous Total	8 118	11 427	12 023
Total	10 589	12 639	12 952

(1) : Correspond à des comptes courant d'associés des sociétés hors groupe ou mises en équivalence

(2) : Correspond aux couvertures d'engagement (crédit bail libre)

7.5.2. Notes sur le compte de résultat

Note 13 – Intérêts, produits et charges assimilés

En milliers d'euros

		31/12/2010			31/12/2009			31/12/2008		
		Produits	Charges	Produits - charges	Produits	Charges	Produits - charges	Produits	Charges	Produits - charges
Etablissements de crédit	Intérêts sur compte ordinaires débiteurs, créditeurs	297	(170)	128	336	(632)	(296)	730	(144)	586
	Intérêts sur comptes et prêts au jour le jour									
	Intérêts sur comptes et prêts à terme	918	(26 980)	(26 062)	48	(27 638)	(27 590)	45	(39 432)	(39 387)
	Charges / Produits divers d'intérêts	200	(27)	173	64	(5)	59	48	(18)	30
	Engagements de financement	121	(378)	(257)	662	(436)	226	192	(308)	(115)
	Engagement de garantie		(24)	(24)		(24)	(24)		(47)	(47)
	Total	1 536	(27 579)	(26 043)	1 111	(28 736)	(27 625)	1 015	(39 950)	(38 934)
Clientèle	Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs / créditeurs	1 097	102	1 199	296	(99)	197	218	(42)	176
	Intérêts sur autres comptes débiteurs / créditeurs à terme	18		18	34		34	55		55
	Intérêts sur emprunts à terme clientèle financière		19	19		(81)	(81)		(3)	(3)
	Intérêts sur comptes de couverture d'engagement LF		(325)	(325)		(424)	(424)		(538)	(538)
	Intérêts sur prêts preneurs et dépôts de garantie LF		(55)	(55)		(102)	(102)		(177)	(177)
	Intérêts sur comptes d'avance et moratoires LF				1		1	6		6
	Produits et charges divers d'intérêts				1		1	4		4
	Total	1 115	(258)	857	332	(706)	(374)	283	(760)	(477)
Opérations de location financement	Loyers et assimilés	14 238		14 238	18 791		18 791	24 044		24 044
	Dotations aux amortissements	(8 564)		(8 564)	(10 534)		(10 534)	(12 000)		(12 000)
	Dotations aux provisions	(2 514)		(2 514)	(3 256)		(3 256)	(3 987)		(3 987)
	Autres	(166)		(166)	(791)		(791)	(1 329)		(1 329)
	Total	2 994		2 994	4 211		4 211	6 728		6 728
Dettes subordonnées	Charges sur dettes subordonnées		(8)	(8)		(5)	(5)		(5)	(5)
	Total		(2 476)	(2 476)		(5)	(5)		(5)	(5)
Total	5 645	(30 321)	(24 676)	5 653	(29 447)	(23 794)	8 026	(40 714)	(32 688)	

LF : location financement

Note 14 - Résultat sur actifs financiers à la JV par résultat

En milliers d'euros		Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010 / 2009	Variation 2009 / 2008
Intérêts sur titres à revenu fixe	Obligations					
	Titres de placement					
	Sous Total					
Dividendes et autres revenus des titres à revenu variable	Titres de transaction			8		(8)
	Titres de placement			33		(33)
	Sous Total			41		(41)
Variations de juste valeur des actifs ou passifs financiers	Obligations					
	Titres de transaction	81			80	
	Titres de placement	(74)	23	32	(98)	(9)
	Dettes représentées par un titre					
	Sous Total	7	24	32	(17)	(8)
Plus et moins-values de cession	Obligations					
	Titres de transaction	2	6	106	(4)	(100)
	Titres de placement			77		(77)
	Sous Total	2	6	183	(4)	(177)
Instruments dérivés (trading)	Produits d'intérêts		60	706	(60)	(646)
	Charges d'intérêts		(1 301)	(337)	1 301	(965)
	Variations de juste valeur	(2 910)	(7 622)	(12 648)	4 711	5 027
	Plus-values de cession					
	Moins-values de cession			(1 692)		1 692
	Sous Total	(2 910)	(8 863)	(13 971)	5 953	5 107
Solde des opérations de change	Gains de change	5			5	()
	Pertes de change		()	()		
	Sous Total	5	()	()	5	()
Total		(2 897)	(8 834)	(13 715)	5 937	4 881

Note 15 - Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente

Ce poste enregistre la plus ou moins value réalisée sur la cession d'actifs financiers et les dividendes hors groupes perçus du fait de la détention de ces actifs financiers.

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010 / 2009	Variation 2009 / 2008
Dividendes reçus	247	1 865	3 998	(1 618)	(2 133)
Prix de cession	461	8 967	-	(24 052)	8 967
VNC des éléments cédés	(432)	0	(255)	(432)	255
Reprises de dépréciations					
Dépréciations	(478)			(478)	
Total	(203)	10 832	3 743	(11 035)	7 089

Note 16 – Marges brutes

Marge brute des immeubles de placement

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010 / 2009	Variation 2009 / 2008
Loyers et assimilés	70 567	76 784	73 370	(6 218)	3 415
Revenus des sociétés immobilières					
Indemnités de résiliation		394	94	(394)	300
Produits de refacturation	17 735	24 035	14 744	(6 300)	9 292
Prix de cessions des immobilisations cédées	84 904	162 614	25 666	(77 710)	136 948
Variation de juste valeur positive	21 044	12 874	5 046	8 170	7 827
Produits divers	1 706	1 742	1 123	(36)	619
Récupération créances amorties	163	5	7	158	(2)
Créances irrécupérables	(261)	(547)	(948)	286	401
Dépréciations/reprises sur immeubles					
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	(603)	(747)	921	144	(1 668)
Sous total des produits	195 253	277 154	120 022	(81 901)	157 132
Résultats déficitaires des sociétés immobilières	(1)			(1)	
Honoraires de commercialisation	(599)	(2 132)	(1 974)	1 533	(158)
Charges refacturables	(18 820)	(22 456)	(13 551)	3 636	(8 905)
Charges non refacturables	(10 316)	(14 240)	(10 239)	3 925	(4 001)
Valeur nette comptable des immobilisations cédées	(85 236)	(138 084)	(19 527)	52 848	(118 556)
Variation de juste valeur négative	(23 862)	(56 549)	(51 898)	32 687	(4 651)
Sous total des charges	(138 834)	(233 461)	(97 190)	94 627	(136 271)
Total	56 419	43 693	22 832	12 726	20 861

Marge brute des opérations de location financement

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010 / 2009	Variation 2009 / 2008
Indemnités de résiliation			935		(935)
Charges refacturées	3 167	4 056	4 240	(889)	(183)
Prix de cession des immobilisations cédées	3 837	4 098	889	(261)	3 210
Reprises de provisions	11 074	9 450	9 861	1 624	(410)
Produits divers	42	110	156	(68)	(46)
Dépréciations/reprises sur immeubles					
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	122	(212)	763	334	(975)
Dépréciations/reprises sur produits à recevoir					
Récupération créances amorties	157	274	6	(117)	268
Créances irrécupérables	(3)		(1 714)	(3)	1 714
Sous total des produits	18 396	17 776	15 135	620	2 642
Dotation aux amortissements sur immeubles non loués					
Valeur nette comptable des immobilisations cédées	(15 008)	(13 252)	(9 919)	(1 755)	(3 333)
Charges refacturables	(3 167)	(4 057)	(4 353)	890	296
Charges non refacturables	(32)	(4)	(102)	(29)	99
Charges diverses		(5)	(6)	5	1
Sous total des charges	(18 207)	(17 318)	(14 380)	(890)	(2 937)
Total	189	459	754	(270)	(296)

Marge brute des opérations immobilières

	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010 / 2009	Variation 2009 / 2008
En milliers d'euros					
Produits de ventes		14 502	18 954	(14 502)	(4 452)
Variation de stocks	6 095	(12 839)	31 507	18 933	(44 346)
Produits des contrats de promotion immobilière	5 005	15 594	29 063	(10 588)	(13 469)
Honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée	2 094	219	20	1 875	199
Opérations faites en commun DI					
Produits divers de gestion courante		52		(52)	52
Sous total des produits	13 194	17 528	79 543	(4 334)	(62 016)
Charges s/op. promotion	(10 802)	(16 319)	(75 473)	(5 518)	59 154
Travaux sur contrats de promotion	(43)	(1 139)		1 096	(1 139)
Rétrocessions d'honoraires					
Impôts et taxes	(130)	(142)	(1)	12	(141)
Autres charges	-	(14)		14	(14)
Sous total des charges	(10 975)	(17 615)	(75 474)	(6 640)	57 859
Total	2 219	(87)	4 069	2 307	(4 157)

Marge brute des autres opérations d'exploitation

	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010 / 2009	Variation 2009 / 2008
En milliers d'euros					
Charges refacturées	130	577	869	(447)	(292)
Reprises de provisions pour risques et charges	820	703	2 636	117	(1 933)
Transferts de charges	36	11	1 112	25	(1 101)
Autres produits d'exploitation bancaire divers *	862*	48	247	815	(199)
Produits de locations mobilières					
Autres produits divers CA					
Sous total des produits	1 849	1 339	4 864	510	(3 525)
Dotations aux provisions pour risques et charges	(1 495)	(1 289)	(902)	(205)	(387)
Charges à étaler					
Autres charges d'exploitation bancaire diverses			1		
Autres charges non refacturables CA			(7)		7
Sous total des charges	(1 495)	(1 289)	(909)	(205)	(380)
Total	355	49	3 955	305	(3 905)

* dont 650 K€ d'indemnisation suite à l'abandon du projet Lumière

Note 17 – Frais de structure

	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010 / 2009	Variation 2009 / 2008	
En milliers d'euros						
Frais de personnel	Salaires et traitements	(5 878)	(6 373)	496	478	
	Charges sociales	(2 352)	(2 490)	138	600	
	Charges de retraite					
	Intéressement et participation	(659)	(69)	(992)	(590)	923
Total	(8 888)	(8 932)	(10 933)	44	2 001	
Autres frais administratifs	Impôts et taxes	(1 008)	(948)	(60)	184	
	Services extérieurs	(10 067)	(13 239)	(14 345)	3 173	1 106
	Total	(11 075)	(14 188)	(15 478)	3 113	1 290
Total	(19 964)	(23 120)	(26 411)	3 156	3 291	

Note 18 – Amortissements & provisions

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010 / 2009	Variation 2009 / 2008
Dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles	(157)	(329)	(368)	171	39
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles	(128)	(134)	(355)	6	221
Total	(285)	(463)	(723)	177	260

Note 19 – Coût du risque

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010 / 2009	Variation 2009 / 2008
Dépréciation nette sur titres à revenu fixe			635		(635)
Dépréciation nette des créances sur la clientèle	(130)			(130)	
Gains ou pertes sur créances sur la clientèle			(82)		82
Dépréciation nette des créances clients (services)					
Gains ou pertes sur créances clients (services)	(50)			(50)	
Dépréciation nette des créances clients CA					
Gains ou pertes sur créances clients CA					
Dépréciation nette des stocks	(4 959)	74	(1 775)	(5 032)	1 849
Dépréciation nette des autres actifs		(4 408)	(176)	4 408	(4 232)
Total	(5 138)	(4 334)	(1 397)	(804)	(2 937)

Note 20 – Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010 / 2009	Variation 2009 / 2008
Quote-part dans les résultats nets	3 069	(4 382)	(2 554)	7 451	(1 828)
Valeur nette comptable de titres MEE cédés	(180)		(21 285)	(180)	21 285
Prix de cession de titres MEE	180		24 815	180	(24 815)
Total	3 069	(4 382)	975	7 451	(5 357)

Note 21 – Gains ou pertes nets sur autres actifs

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010 / 2009	Variation 2009 / 2008	
Solde des cessions d'actifs d'exploitation	Prix de cession	68	90	(22)	34	
	Valeurs nettes comptables	(84)	(110)	(55)	(55)	
	Reprise de provisions	199			199	
	Total	182	(20)		202	(20)
Solde des opérations sur titres consolidés	Prix de cession		4	(4)	(42)	
	Valeurs nettes comptables	(96)	(5)		(90)	(5)
	Reprises de provisions					
	Total	(95)	(1)	46	(94)	(47)
Total	87	(21)	46	108	(68)	

Note 22 – Variation de valeurs des goodwill

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010 / 2009	Variation 2009 / 2008
CONCERTO DEVELOPPEMENT SAS		(3 661)		3 661	(3 661)
BUSINESS FACILITY INTERNATIONAL					
AFFIPARIS		116	559	(116)	(444)
MONTEA			(64)		64
LES VALLIERS			(435)		435
Total		(3 545)	60	3 545	(3 605)

Note 23 – Impôt sur les bénéfices

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

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010 / 2009	Variation 2009 / 2008
Charges d'impôts exigibles	280	5 131	(1 312)	(4 851)	6 443
Variation des impôts différés	305	6 883	5 385	(6 577)	1 498
Total	585	12 013	4 073	(11 428)	7 941

Rapprochement entre le taux d'impôt effectif et le taux d'impôt applicable

	Assiette	Impôt théorique (charge) - produit
Résultat consolidé avant impôt	10 042	(3 347)
Résultat secteur exonéré Sicomi-SIIC	(15 221)	5 073
QP des sociétés mises en équivalence	(480)	160
QP des variations des écarts d'acquisitions	1	(0)
Réintégrations - déductions	(5 449)	1 816
<i>Amortissement écarts d'acquisition</i>		
<i>Amortissement écarts d'évaluation</i>		
<i>Provisions hors impôt</i>		
<i>Sociétés soumises à l'I.R.</i>	(4 006)	1 335
<i>Autres réintégrations - déductions</i>	(1 443)	481
Retraitements consolidation	(14 727)	5 417
<i>Impact des différences permanentes</i>	(5 614)	1 871
<i>Impact des différences temporaires taxées à taux réduit</i>	(4 501)	2 009
<i>Impact du report variable</i>	(4 612)	1 537
Divers		40
Impôt consolidé théorique	(25 834)	9 159
<i>dont sociétés en déficit fiscal</i>	(27 631)	9 758
<i>dont sociétés en bénéfice fiscal</i>	1 797	(599)
Consommation de déficits fiscaux	12 882	(8 076)
Impôt après imputation déficits	(12 952)	1 083
Impôts sans base :		
Crédit impôt		
IFA et régularisations d'impôt		(121)
Impôt taxable à l'étranger		(377)
Charge d'impôt comptabilisée		585
IMPOTS		585
TOTAL		585

Note 24 – Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession

Ce poste correspond au résultat net d'impôt de la société BFI qui a été cédée début 2010.

Note 25 – Résultat, Dividende et ANR par actionRésultat par action

Les Obligations Remboursables en Actions (ORA), émises par Affine le 15 octobre 2003 et le 29 juin 2005, et les Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI), émis par Affine le 13 juillet 2007, sont traités comptablement comme des fonds propres. Leurs rémunérations étant traitées comme des dividendes, le résultat net part du groupe est ajusté pour le calcul du résultat, résultat dilué et résultat EPRA par action.

L'EPRA, association des foncières européennes cotées en bourse, a mis à jour en octobre 2010 un guide sur les mesures de performances. Le Résultat EPRA exclut, comme précisé dans la note sur les retraitements de l'EPRA, les variations de justes valeurs, les plus ou moins values de cessions, les autres éléments non-récurrents et les autres éléments du résultat global.

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2009 retraité (1)	31/12/2008
Résultat net - part du groupe	10 320	(5 701)	(2 793,7)	(37 521)
Coût des TSDI	(2 698)	(3 374)	(3 374)	(5 881)
Coût des ORA 1 & 2	(3 637)	(2 073)	(2 073)	(1 930)
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action	3 986	(11 147)	(8 240)	(45 332)
Réintégration du coût des ORA 1 et 2	3 637	2 073	2 073	1 930
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)	7 623	(9 075)	(6 167)	(43 402)
Retraitement EPRA	7 279	21 916	19 009	
Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action	14 902	12 842	12 842	
Nombre d'actions en circulation à la clôture	8 113 566	8 113 566	8 113 566	8 113 566
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(543 365)	(590 577)	(590 577)	(160 667)
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	7 570 201	7 522 989	7 522 989	7 952 899
Nombre d'actions nouvelles en remboursement des ORA 1 & 2	1 622 400	1 622 400	1 622 400	1 622 400
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 192 601	9 145 389	9 145 389	9 575 299
Résultat par action (en euros)	0,53	(1,48)	(1,10)	(5,70)
Résultat dilué par action (en euros)	0,83	(0,99)	(0,67)	(4,53)
Résultat EPRA par action (en euros)	1,62	1,40	1,40	-

(1) Se référer au paragraphe 7.1.2 « Comparabilité des comptes »

ANR par action

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2009 retraité (1)	31/12/2008
Fonds propres (avant affectation)	346 771	345 448	348 617	385 344
<i>dont ORA</i>	31 662	31 036	31 036	30 692
<i>dont TSDI</i>	73 345	73 327	73 327	74 090
<i>dont autocontrôle</i>	(6 777)	(9 750)	(9 750)	(6 094)
<i>dont autres</i>	248 541	250 835	254 004	286 656
Retraitement des TSDI	(73 345)	(73 327)	(73 327)	(74 090)
ANR IFRS dilué hors droits	273 426	272 121	275 290	311 254
Retraitements EPRA	12 564	12 141	12 428	17 836
<i>dont juste valeur des instruments financiers</i>	14 976	13 424	13 424	10 063
<i>x Actif - Dérivés à la juste valeur</i>	4 334	3 859	3 859	86
<i>x Passif - Dérivés à la juste valeur</i>	19 310	17 283	17 283	10 149
<i>dont impôts différés net</i>	(2 411)	(1 284)	(996)	7 773
<i>x Actif d'impôts différés</i>	5 147	4 182	5 210	1 536
<i>x Passif d'impôts différés</i>	2 735	2 899	4 214	9 308
ANR EPRA hors droits	285 990	284 262	287 718	329 090
Droits de transfert	49 905	50 532	50 532	57 581
ANR IFRS dilué droits inclus	323 331	322 653	325 822	368 835
ANR EPRA droits inclus	335 896	334 794	338 250	386 671
Nombre d'actions				
Nombre d'actions en circulation	8 113 566	8 113 566	8 113 566	8 113 566
Autocontrôle	(421 366)	(679 043)	(679 043)	(249 882)
ORA convertie	1 622 400	1 622 400	1 622 400	1 622 400
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 314 600	9 056 923	9 056 923	9 486 084
ANR par action (€)				
ANR IFRS dilué hors droits par action	29,35	30,05	30,40	32,81
ANR EPRA hors droits par action	30,70	31,39	31,77	34,69
ANR IFRS dilué droits inclus par action	34,71	35,63	35,97	38,88
ANR EPRA droits inclus par action	36,06	36,97	37,35	40,76

(1) Se référer au paragraphe 7.1.2 « Comparabilité des comptes »

Dividende par action

Le dividende de l'exercice clos au 31 décembre 2010 proposé à l'Assemblée Générale du 28 avril 2011 est de 2,43 € par action.

7.6. Gestion du risque financier

7.6.1. Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

o Au 31/12/2010

En milliers d'euros	31/12/2010				
	Valeur comptable			Juste valeur	
	Actifs en juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur par résultat	4 334			4 334	4 334
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	1 668			1 668	1 668
Actifs financiers disponibles à la vente		13 973		13 973	13 973
Prêts et créances sur la clientèle (1)			92 372	92 372	92 372
Clients et créances rattachées (2)			13 667	13 667	13 667
Autres créances (3)			30 977	30 977	30 977
Trésorerie et équivalents	1 127		26 714	27 840	27 844
Total des actifs financiers	7 128	13 973	163 730	184 831	184 835

(1) Ce poste comprend les autres crédits à la clientèle (38 082 K€) et les opérations de location financement et créances rattachées (54 290 K€)

(2) Ce poste comprend les créances rattachées sur immeubles de placement (12 433 K€) et les créances de prestations de service (1 234 K€)

(3) Ce poste comprend, d'une part, les comptes ordinaires débiteurs pour 6 548 K€ et, d'autre part, le poste Autres actifs (223 718 K€)

sous déduction des stocks nets (183 474 K€), des comptes relatifs aux règlements de titres (1 069 K€), des charges constatées d'avance (2 504 K€), des créances fiscales et sociales (9 631 K€) et des appels de charges (2 611 K€)

En milliers d'euros	31/12/2010				
	Valeur comptable			Juste valeur	
	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Dettes	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur par résultat	22 949			22 949	22 949
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		615 050		615 050	615 050
Dettes envers la clientèle			10 589	10 589	10 589
Dépôts de garantie (1)		10 278		10 278	10 278
Dettes fournisseurs et autres dettes (2)		36 661		36 661	36 661
Trésorerie et équivalents			3 353	3 353	3 353
Total des passifs financiers	22 949	661 989	13 942	698 879	698 879

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

(2) Ce poste correspond aux Autres passifs (64 599 K€) sous déduction des dettes fiscales et sociales (5 138 K€), des dépôts reçus (10 278 K€), des produits comptabilisés d'avance IP (3 306 K€), et des appels de charges locatives (9 215 K€)

o Au 31/12/2009

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

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

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

(3) Ce poste comprend, d'une part, les comptes ordinaires débiteurs pour 5 464 K€ et, d'autre part, le poste Autres actifs sous déduction des stocks nets (20 520 K€), des comptes relatifs aux règlements de titres (748 K€), des charges constatées d'avance (4 209 K€), des créances fiscales et sociales (5 924 K€) et des appels de charges (1 049 K€)

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

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

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

o Au 31/12/2008

En milliers d'euros	31/12/2008				
	Valeur comptable			Juste valeur	
	Actifs en juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur par résultat	86			86	86
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	1 484			1 484	1 484
Actifs financiers disponibles à la vente		32 358		32 358	32 358
Prêts et créances sur la clientèle (1)			101 985	101 985	101 985
Clients et créances rattachées (2)			18 990	18 990	18 990
Autres créances (3)			29 619	29 619	29 619
Trésorerie et équivalents (4)	1 760		25 159	26 920	26 982
Total des actifs financiers	3 330	32 358	175 753	211 441	211 503

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

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

(3) Ce poste comprend, d'une part, les comptes ordinaires débiteurs pour 5 262 K€ (note 9-5) et, d'autre part, le poste Autres actifs sous déduction des stocks nets (33 199 K€), des comptes relatifs aux règlements de titres (265 K€), des charges constatées d'avance (2 438 K€), des créances fiscales et sociales (16 553 K€) et des appels de charges (1 155 K€)

En milliers d'euros	31/12/2008				
	Valeur comptable			Juste valeur	
	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Dettes	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur	10 744			10 744	10 744
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		716 449		716 449	716 449
Dettes envers la clientèle			12 952	12 952	12 952
Dépôts de garantie (1)		11 637		11 637	11 637
Dettes fournisseurs et autres dettes (2)		60 291		60 291	60 291
Trésorerie et équivalents			6 718	6 718	6 718
Total des passifs financiers	10 744	788 377	19 670	818 790	818 790

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

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

Le groupe Affine :

- n'a retenu pour aucun actif ou passif financier la juste valeur par option,
- ne détient aucun collatéraux ou instruments composés émis avec dérivés multiples,
- n'a connu aucune défaillance ou inexécution relative à des emprunts.

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

7.6.2. Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers :

7.6.2.1. Risque de crédit

En 2010, le groupe Affine a maintenu une politique sélective, qu'il s'agisse de la solidité financière de ses clients, des secteurs d'activité dans lesquels ils opèrent, de leur localisation géographique et de la qualité des immeubles.

Conformément aux exigences réglementaires (CRB n°9 3-05), la société limite ses engagements en crédit-bail sur un client ou sur un groupe à 25 % de ses fonds propres (soit au 31 décembre 2010 à 99 M€ ; cf. déclaration 4003i : contrôle des grands risques et des risques bruts sur base consolidée).

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

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

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

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

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

7.6.2.2. Risque de liquidité

Le groupe Affine suit son risque notamment à travers deux outils :

- un état quotidien de la trésorerie établi par la direction financière et transmis à la direction générale après interrogation de l'ensemble des comptes bancaires,
- une situation prévisionnelle mensuelle de la trésorerie à 2 ans fournie par le contrôleur de gestion à la direction générale; à cette occasion, le rapprochement des trésoreries mensuelles constatée et prévisionnelle est effectué et les écarts sont analysés. Une prévision de trésorerie est remise à l'occasion des deux Conseils d'Administration statuant sur les comptes du Groupe.

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

En 2010, le groupe Affine a continué à financer partiellement son développement par des dettes ; son LTV atteint 58,5 % au 31 décembre 2010 contre 58,1 % au 31 décembre 2009 compte tenu de la prise en compte des droits sur immeubles et de la valeur des titres des sociétés mises en équivalence.

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

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

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

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 2010 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.

7.6.2.3. Risque de taux

Le groupe Affine privilégie le recours à l'endettement à taux variable qui représente avant couverture, près de 91% de sa dette bancaire au 31 décembre 2010 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Le groupe couvre son risque de taux d'intérêt par des opérations de marché (Caps, Swap et tunnel) contractés auprès d'établissements bancaires de premier plan. Ainsi au cours de l'exercice, quatre caps ont été souscrits pour un notional de 40 817 K€ garantissant des taux maximum allant de 2,5 % à 2,8 %.

Le risque de marché est évalué suivant l'approche valeur en risque (VaR) c'est à dire 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 8 % de sa dette non couverte.

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

- Au 31/12/2010

	Charges 2011	Charges 2012	Charges 2013	Charges 2014
<u>Sensibilité à la variation de taux en K€</u>				
Augmentation de 50 points de base taux projeté de 2010	10 530	9 590	8 770	7 515
Augmentation de 100 points de base taux projeté de 2010	12 636	11 485	10 584	9 100

- Au 31/12/2009

	Charges 2010	Charges 2011	Charges 2012	Charges 2013
<u>Sensibilité à la variation de taux en K€</u>				
Augmentation de 50 points de base taux projeté de 2009	4 358	4 117	3 679	3 408
Augmentation de 100 points de base taux projeté de 2009	5 247	5 011	4 559	4 168

- Au 31/12/2008

	Charges 2010	Charges 2011	Charges 2012	Charges 2013
<u>Sensibilité à la variation de taux en K€</u>				
Augmentation de 50 points de base taux projeté de 2008	2 818	2 477	2 021	1 844
Augmentation de 100 points de base taux projeté de 2008	4 495	4 380	3 937	3 397

7.6.2.4. Risque de change

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

7.6.2.5. Risque de contrepartie

Le groupe Affine s'attache à ne placer sa trésorerie et à ne souscrire de produits dérivés que chez des établissements bancaires de premier plan. Au 31 décembre 2010, aucune banque ne représente plus de 17,9 % de l'encours total de refinancement.

7.7. Gestion du risque du capital

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

Les objectifs du groupe en matière de fonds propres sont :

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

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

7.8. Engagements et garanties

7.8.1. Engagements de financement et garanties donnés

7.8.1.1. Emprunts et découverts bancaires

- **Garanties**

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Nantissements de titres	27 580	38 101	74 435
Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	288 524	304 834	205 936
Hypothèques et promesses de délégations de loyers	-	-	2 082
Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	149 912	169 167	2 465
Promesses de délégations de loyers	1 516	1 980	2 425
Total	467 332	514 082	287 343
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	135 241	137 865	149 032
Engagements d'ordre de la clientèle	1 600	1 600	58 307
Total	136 841	139 465	207 339

- **Engagements de financement**

En milliers d'euros	31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	-	275	-
Total	-	275	-

7.8.1.2. Paiements minimums obligatoires dans le cadre des contrats de location financement pour lesquels le groupe est crédit preneur

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

	Paiements minimums	Valeur actuelle paiements minimums
Moins de 1 an	11 986	9 796
De 1 an à 5 ans	41 713	35 710
plus de 5 ans	44 429	38 828
Paiements minimums totaux au titre de la location	98 128	
Montants représentant des charges de financement	(13 794)	
Valeur actualisée des paiements minimums au titre de la location	84 334	84 334

Les contrats de location financement, dans le cas où Affine est preneur, concernent des contrats sans dispositions particulières

7.8.1.3. Paiements minimums obligatoires dans le cadre des contrats de location simple pour lesquels le groupe est preneur

	Paiements minimums	Valeur actuelle paiements minimums
Moins de 1 an	832	760
De 1 an à 5 ans	4 388	3 767
plus de 5 ans	11 446	8 435
Paiements minimums totaux au titre de la location	16 666	
Montants représentant des charges de financement	3 704	
Valeur actualisée des paiements minimums au titre de la location	12 962	12 962

Les contrats de location simple (position preneur), concernent principalement les loyers des sièges d'Affine et de Banimmco.

7.8.2. Engagements et garanties reçus

7.8.2.1. Emprunts et découverts bancaires

- Garanties

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	2 399	3 380	4 920
Engagements d'ordre de la clientèle	14 120	18 448	22 806
Total	16 519	21 828	27 726

- Engagements de financement

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Engagements reçus des établissements de crédit	85 755	55 538	44 634
Engagements reçus de la clientèle	-	-	-
Total	85 755	55 538	44 634

7.8.2.2. Revenus minimums garantis dans le cadre des 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)

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	10 458	5 114
De 1 an à 5 ans	25 896	11 647
Plus de 5 ans	13 186	10 089
Paiements minimums au titre de la location	49 540	
Montants représentant des charges de financement	-22 691	
Valeur actualisée des paiements minimums au titre de la location	26 849	26 849
Valeurs résiduelles des paiements minimums au titre de la location	2 835	

Les contrats de location financement, dans le cas où Affine est crédit bailleur, concernent des contrats sans dispositions particulières.

Trois types de contrats existent dans le Groupe :

- les contrats ex-Sicomi, conclus antérieurement à 1993 pour certains et 1996 pour d'autres : la durée moyenne de ces derniers est de 15 ans ;
- les contrats appelés Crédit Bail Libre (CBL) conclus à compter de 1993 ont une durée moyenne de 15 ans ;
- les contrats généraux (CBG) conclus à compter de 1996 ont une durée moyenne de 12 ans.

Par ailleurs, les futurs paiements minimums de sous-location à recevoir, au titre des contrats de sous-location non résiliables, sont compris dans les engagements de location simple en tant que bailleur, au même titre que les autres contrats de location simple.

7.8.2.3. Revenus minimums garantis dans le cadre des contrats de location simple pour lesquels le groupe est bailleur

	Paiements minimums	Valeur actuelle paiements minimums
Moins de 1 an	55 464	42 671
De 1 an à 5 ans	172 038	133 789
plus de 5 ans	71 238	57 914
Paiements minimums totaux au titre de la location	298 740	
Montants représentant des charges de financement	(64 365)	
Valeur actualisée des paiements minimums au titre de la location	234 375	234 375

L'ensemble du patrimoine du groupe Affine est localisé en France, en Belgique et en Allemagne. Les contrats de location simple en France, dans le cas où Affine est bailleur, concernent généralement des baux commerciaux de 3/6/9 ans ; le preneur seul pouvant le résilier à chaque triennale moyennant un préavis de six mois (usages locaux) donné par lettre recommandée par AR. Les parties peuvent cependant déroger contractuellement à cette disposition de résiliation triennale. Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice INSEE du coût de la construction. Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises ou des paliers mais est en tout état de cause déterminé dès la signature du bail et pour sa durée. L'ensemble des charges, les impôts fonciers et les taxes sur les bureaux sont généralement à la charge du preneur.

Dans certains cas, Affine utilise une part variable dans les loyers mais elle reste marginale.

7.9. Rémunération et avantages consentis au personnel

7.9.1. Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 82 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

- Mandataires sociaux : 3
- Cadres : 41
- Employés : 35

7.9.2. Droit Individuel à la Formation

Les salariés du Groupe ont accumulé un droit à formation de 3 508 heures.

7.9.3. Actions gratuites

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 10 décembre 2007, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 6 900 actions propres

Le produit de l'exercice 2010, calculée conformément à la norme IFRS 2, s'élève à 173 K€ contre un produit de 426 K€ en 2009. Ce produit est compensé par la charge comptabilisée lors des attributions réelles.

Le Nombre d'actions autorisées par le Conseil d'Administration au titre de 2008 est de 4 575 actions.

7.9.4. Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi

Les pensions dues au titre des divers régimes de retraite obligatoires sont prises en charge par des organismes extérieurs spécialisés. Les cotisations dues au titre de l'exercice sont comptabilisées dans le résultat pour 417 K€ au 31 décembre 2010 contre 331 K€ au 31 décembre 2009.

Les engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes selon l'hypothèse d'une mise à la retraite et s'élèvent au 31 décembre 2010 à 395 K€ contre 391 K€ au 31 décembre 2009. Les hypothèses actuarielles retenues pour le calcul de la provision sont :

	2010	2009	2008
Taux d'actualisation	3.59 %	3,97%	4,54%
Taux de rotation	14% Jusqu'à 50 ans, 3% au delà	16% Jusqu'à 50 ans, 3% au delà	15% Jusqu'à 50 ans, 3% au delà
Coefficient de revalorisation des salaires table de mortalité INSEE TD-TV 03-05 pour 2008 et table de mortalité INSEE TD-TV 04-06 pour 2009 table de mortalité INSEE TD-TV dernière version	1.58 %	1,76%	1,96%

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

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

7.10. Informations relatives aux parties liées

7.10.1. Rémunération des dirigeants

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Avantage à court terme (salaires, primes, etc...)	1 457	1 326	1 904
Avantages postérieurs à l'emploi	88	110	138
Autres avantages à long terme	39	38	28
Paiements fondés sur des actions		-	-
Avantages comptabilisés	1 584	1 474	2 070
Indemnité de rupture de contrat de travail	321	318	315
Avantages non comptabilisés	321	318	315

7.10.1.1. Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction et d'administration des sociétés du Groupe s'est élevé à 1 285 K€ au titre de l'exercice 2009 contre 1 529 K€ au titre de l'exercice 2009.

Les autres avantages de toute nature, à prestations définies dont disposent des membres des organes de direction et d'administration du Groupe sont :

- Voiture de fonction : une représentant une charge de 4,56 K€ en 2010 ;
- Indemnité de cessation de fonction : une clause prévoyant le versement d'un montant égal à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du Groupe ;
- Cotisations aux organismes de retraite versées au titre de l'exercice : 88 K€ ;
- Cotisation GSC pour 34 K€.

Le montant des jetons de présence versés en 2010 aux administrateurs des sociétés du Groupe s'est élevé à 173 K€ contre 171 K€ en 2009.

7.10.1.2. Actions gratuites

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 10 décembre 2007, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 10 050 actions propres.

Le produit de l'exercice 2010, calculée conformément à la norme IFRS 2, s'élève à 444 K€ contre un produit de 759 K€ en 2009. Ce produit est compensé par la charge comptabilisée lors des attributions réelles.

Nombre d'actions autorisées par la Conseil d'administration :

Le Nombre d'actions autorisées par le Conseil d'Administration du 10 décembre 2007 est de 10 050 actions.

7.10.2. Transactions d’Affine avec les sociétés liées

7.10.2.1. Prêts consentis à des sociétés liées

Les prêts consentis aux parties liées sont ceux faits avec les sociétés mises en équivalence.

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
MGP SUN SARL	1 203	1 070	1 054
Dolce la Hulpe	1 476		
Dolce Chantilly	492		
City Mall Invest	20 160		
Schoonmeers-Bugten SA	16		
P.D.S.M SCARL	59		
Conferinvest SA	14 464	13 965	13 230
Total des prêts consentis à des parties liées	37 870	15 035	14 284
MGP SUN SARL	6	5	6
Dolce la Hulpe	46		
Dolce Chantilly	13		
City Mall Invest	569		
Schoonmeers-Bugten SA	1		
P.D.S.M SCARL	3		
Conferinvest SA	294	17	7
Total des produits d'intérêts sur les prêts consentis	932	19	13

Sauf les prêts Conferinvest SA, Dolce Chantilly, Dolce La Hulpe SA et City Mall Invest, les prêts aux entreprises associées n'ont pas d'échéance et portent intérêt aux taux suivants :

- envers MGP SUN SARL, au taux fixe de 0,50%.
- envers Dolce la Hulpe, au taux EURIBOR 3M plus une marge de 2,5 % sur 980 K€ et au taux EURIBOR 3M plus une marge de 2,25 % sur 490 K€.
- envers Dolce Chantilly, au taux EURIBOR 3M plus une marge de 2,25 % sur 490 K€
- envers City Mall Invest prêt subordonné au taux fixe de 8 %.
- envers Schoonmeers-Bugten SA au taux fixe de 6 %.
- envers P.D.S.M SCARL au taux fixe de 5 %.
- envers Conferinvest SA, prêt subordonné au taux EURIBOR 6M plus une marge de 1,75% payable sous certaines conditions suspensives.
- envers Conferinvest SA, prêt subordonné au taux EURIBOR 3M plus une marge de 2,25 % sur 1 470 K€.
- envers Conferinvest SA, prêt subordonné au taux EURIBOR 3M plus une marge de 3,5% sur 735 K€.

Aucune garantie n'a été reçue.

7.10.2.2. Autres transactions avec des sociétés liées

MAB-Finances, en sa qualité de holding d'animation d’Affine a signé avec celle-ci un contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, au titre duquel une charge de 248 K€ (montant partiel tenant compte de la fraction intégrée dans la rémunération des dirigeants) impacte les comptes 2010 contre 226 K€ en 2009

7.11. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux

o Au 31/12/2010

	Cailliau Dedouit et Associés				KPMG				Conseil Audit & Synthèse				Mazars			Price Waterhouse Coopers				
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Audit																				
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																				
Emetteur	195	153	42%	33%	195	155	91%	85%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	-	0%	0%
Filiales intégrées globalement	264	312	58%	67%	20	28	9%	15%	70	86	100%	100%	127	0	89%	0%	0	191	0%	93%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du CAC																				
Emetteur		-	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
Filiales intégrées globalement		-	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	15	0%	7%
Sous-Total	459	465	100%	100%	215	182	100%	100%	70	86	100%	100%	127	0	89%	0%	0	206	0%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement																				
Juridiques, fiscal, social	0	0	0%	0%	0	0		0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
Autres	0	0	0%	0%	0	0		0%	0	0	0%	0%	15	0	11%	0%	0	0	0%	0%
Sous-Total	0	0	0%	0%	0	0		0%	0	0	0%	0%	15	0	11%	0%	0	0	0%	0%
TOTAL	459	465	100%	100%	215	182	100%	100%	70	86	100%	100%	142	0	100%	0%	0	206	0%	100%

o Au 31/12/2009

	Cailliau Dedouit et Associés				KPMG				Conseil Audit & Synthèse				Mazars				Price Waterhouse Coopers			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Audit																				
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																				
Emetteur	153	283	33%	45%	155	186	85%	86%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	-	-	0%	0%
Filiales intégrées globalement	312	340	67%	53%	28	30	15%	10%	86	89	100%	100%	0	0	0%	0%	191	189	93%	85%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du CAC																				
Emetteur	-	6	0%	1%	0	10	0%	4%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
Filiales intégrées globalement	-	6	0%	1%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	15	33	7%	15%
Sous-Total	465	636	100%	100%	182	226	100%	100%	86	89	100%	100%	0	0	0%	0%	206	222	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement																				
Juridiques, fiscal, social	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
Autres	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
Sous-Total	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
TOTAL	465	636	100%	100%	182	226	100%	100%	86	88	100%	100%	0	0	0%	0%	206	222	100%	100%

7.12. Evènements postérieurs à la clôture

Néant.



2^{ème} partie : Annexe Financière

**B. Comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2010**

Présentation Bancaire

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2010	31/12/2009
CAISSES, BANQUES CENTRALES, CCP		116	117
CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	[1]	13 236	25 423
Comptes ordinaires débiteurs		13 227	25 423
Comptes et prêts à terme		-	-
Créances rattachées		9	-
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	[2]	94 791	92 557
Autres crédits à la clientèle		160	11 247
Comptes ordinaires débiteurs		94 631	81 310
OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE	[3]	-	-
ACTIONS ET AUTRES TITRES A REVENU VARIABLE	[3]	-	172
PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME	[4]	20	19
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES	[4]	126 416	127 304
OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES	[5]	58 316	73 833
Immobilisations louées en crédit-bail		57 599	72 757
Immobilisations temporairement non louées		-	-
Immobilisations en cours		-	5
Provisions pour dépréciation		(548)	(702)
Créances rattachées		1 265	1 774
LOCATION SIMPLE	[6]	200 310	225 427
Immobilisations en location		200 311	222 982
Parts et comptes courants SCI		1	1
Immobilisations en cours		1 562	1 774
Provisions pour dépréciation		(4 686)	(1 705)
Créances rattachées		3 122	2 374
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	[6]	40 678	40 711
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	[6]	350	49
ACTIONS PROPRES	[7]	6 777	9 750
AUTRES ACTIFS	[7]	8 940	12 430
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		-	2 434
Autres actifs		8 940	9 996
COMPTES DE REGULARISATION	[7]	4 918	6 907
TOTAL ACTIF		554 868	614 700

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2010	31/12/2009
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	[8]	235 725	293 685
Comptes ordinaires créditeurs		3 138	17 993
Comptes et emprunts à terme		232 587	275 692
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	[9]	14 609	9 250
Comptes ordinaires créditeurs		8 172	20
Autres sommes dues		-	-
Comptes et emprunts à terme		6 437	9 230
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	[10]	-	-
Bons de caisse		-	-
Titres du Marché Interbancaire		-	-
Titres de Créance Négociables		-	-
Emprunts obligataires		-	-
Autres dettes représentées par un titre		-	-
AUTRES PASSIFS	[11]	15 384	17 611
COMPTES DE REGULARISATION	[11]	5 533	4 753
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	[12]	561	1 835
DETTES SUBORDONNEES	[13]	106 610	105 974
Obligations Remboursables en Actions (ORA)		30 973	30 354
Titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI)		75 637	75 620
FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX (FRBG)	[14]	-	-
CAPITAUX PROPRES HORS FRBG	[15]	176 445	181 592
CAPITAL SOUSCRIT		47 800	47 800
PRIMES D'EMISSION		23 947	23 947
RESERVES		39 146	36 931
ECARTS DE REEVALUATION		12 750	14 965
PROVISIONS REGLEMENTEES ET SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		5 179	3 911
REPORT A NOUVEAU		41 149	43 144
RESULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION		-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE		6 475	10 895
TOTAL PASSIF		554 868	614 700

(en milliers d'euros)

31/12/2010

31/12/2009

ENGAGEMENTS DONNES

ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	-	275
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	-	275
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	60 925	63 374
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	-	-
Engagements d'ordre de la clientèle	60 925	63 374

ENGAGEMENTS RECUS

ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	19 000	4 490
Engagements reçus d'établissements de crédit	19 000	4 490
Engagements reçus de la clientèle	-	-
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	16 519	21 828
Engagements reçus d'établissements de crédit	2 399	3 380
Engagements reçus de la clientèle	14 120	18 448

Compte de Résultat <i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2010	31/12/2009
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES		2 185	2 160
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les étés de crédit	[16]	40	103
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	[17]	2 145	2 057
Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe	[18]	-	-
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES		(16 589)	(17 374)
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les étés de crédit	[19]	(9 762)	(11 332)
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	[20]	(492)	(595)
Intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe	[21]	-	-
Dettes subordonnées à durée déterminée	[22]	(6 335)	(5 447)
PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES	[23]	29 549	33 345
CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES	[24]	(25 897)	(27 561)
PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	[25]	37 860	54 569
CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	[26]	(21 695)	(22 943)
REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE		15 531	12 388
COMMISSIONS (PRODUITS)	[27]	-	-
COMMISSIONS (CHARGES)	[28]	(118)	(1 056)
GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION	[29]	1 334	1 591
GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASSIMILES	[30]	-	-
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	[31]	3 590	2 338
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	[32]	(4 636)	(2 235)
PRODUIT NET BANCAIRE		21 114	35 222
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	[33]	(14 357)	(15 197)
Frais de personnel		(5 044)	(4 456)
Autres frais administratifs		(9 313)	(10 742)
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	[34]	(115)	(103)
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		6 642	19 922
COÛT DU RISQUE	[35]	646	4 492
RESULTAT D'EXPLOITATION		7 288	24 414
GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES	[36]	431	(16 749)
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT		7 719	7 665
RESULTAT EXCEPTIONNEL		-	-
IMPOT SUR LES BENEFICES		24	4 564
DOTATIONS/REPRISES DE FRBG ET PROVISIONS REGLEMENTEES		(1 268)	(1 334)
RESULTAT NET		6 475	10 895

1. Principes et méthodes comptables

1.1. Référentiel et présentation des comptes

Le bilan et le compte de résultat ont été établis et présentés conformément aux dispositions du Comité de la Réglementation Comptable et aux instructions du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière en vigueur, applicables aux sociétés immobilières. Le plan de compte utilisé est le plan comptable des établissements de crédit.

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

1.2. Comparabilité des comptes

Affine a procédé à un changement de méthode comptable en 2010 ; Affine a pris l'option, eu égard à la durée des franchises actuellement consenties, d'étaler les conséquences financières de toutes les dispositions définies dans le contrat de bail sur la durée ferme du 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. 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.

Dans les comptes sociaux au 31 décembre 2010, l'impact de ce changement de méthode comptable se traduit par un impact en capitaux propres de 771 K€ et un impact en résultat de 955 K€.

Les autres 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.

1.3. Méthodes d'évaluation des principaux postes

1.3.1 Titres de participation

La valeur brute des titres correspond à leur valeur nette comptable au 1^{er} janvier 2003, ayant servi de base à la réévaluation qui a suivi l'option pour le régime SIIC.

La valeur d'inventaire des titres de participation est appréciée sur la base de la quote-part de la situation nette corrigée des plus-values latentes sur éléments incorporels et corporels. Dans le cas de filiales ayant une activité de prestations de services, faiblement capitalisées, ou en l'absence de détention des derniers états financiers, la valeur d'inventaire s'apprécie en fonction des perspectives de résultats et/ou des rendements obtenus.

Sont classés en titres de l'activité de portefeuille (TIAP), les investissements réalisés dans le but d'obtenir un revenu régulier et un gain en capital à moyen terme, sans intention d'investir durablement dans le développement de l'entreprise émettrice, ni de participer activement à sa gestion opérationnelle.

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

En application du Comité d'Urgence du CNC n°2005-J du 6 décembre 2005, les frais liés à l'acquisition de titres de participation sont incorporés au prix de revient de ces titres. Les frais d'acquisition s'entendent des droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition. Ces frais sont amortis sur cinq ans à compter de la date d'acquisition des titres.

1.3.2 Titres de transaction

Affine étant un établissement de crédit, les valeurs mobilières sont enregistrées à la juste valeur dans les livres.

1.3.3 Immobilisations incorporelles

L'essentiel du poste immobilisations incorporelles est composé par les malis de fusion, la valeur des contrats dont Affine est crédit preneur, ainsi que les progiciels informatiques.

1.3.3.1 Descriptif des malis de fusion

L'absorption par voie de transmission universelle de patrimoine (TUP) de filiales, détentrices d'un contrat de crédit-bail immobilier, entraîne l'immobilisation de malis de fusion techniques, représentatifs de la valeur des biens immobiliers lors de l'acquisition de ces sociétés.

- Affectation des malis

Chacune de ces sociétés détenant un immeuble, le mali de fusion a donc été rattaché à cet immeuble au moment de la réalisation des TUP.

- Modalités de dépréciation

La valeur d'inventaire s'apprécie en fonction des perspectives de résultats et/ou des rendements obtenus. Au 31 décembre 2010, les valeurs des immeubles n'ont pas entraîné de dépréciations des valeurs.

- Modalités de sortie des malis

Lorsque les immeubles sont vendus à des tiers, les malis passent en charge dans le compte de résultat.

1.3.3.2 Descriptif des contrats de crédit-bail preneurs

Rubriques	Terrains	Constructions	Installations	Autres	Total
Valeur d'origine		57 532			57 532
Amortissements :					
- cumul exercices antérieurs		(19 330)			(19 330)
- dotations de l'exercice		(3 702)			(3 702)
TOTAL		34 500			34 500

REDEVANCES PAYEES :					
- Cumuls exercices antérieurs		30 120			30 120
- Dotations de l'exercice		4 488			4 488
TOTAL		34 608			34 608

REDEV. RESTANT A PAYER :					
- à un an au plus		4 256			4 256
- à plus d'un an et cinq ans au +		13 285			13 285
- à plus de cinq ans		4 390			4 390
TOTAL		21 931			21 931

VALEUR RESIDUELLE					
- à un an au plus		480			480
- à plus d'un an et cinq ans au +		1 924			1 924
- à plus de cinq ans		1 605			1 605
TOTAL		4 009			4 009

1.3.4 Immeubles loués en crédit-bail

1.3.4.1 Valeur brute

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

1.3.4.2 Amortissement

Les immeubles en crédit-bail acquis avant le 1^{er} janvier 2000 sont amortis linéairement sur une durée maximale de 40 ans. Les frais d'acquisition sont amortis linéairement sur une durée maximale de 5 ans, le cas échéant prorata temporis.

Les immeubles en crédit-bail acquis depuis le 1^{er} janvier 2000 sont amortis selon la méthode financière correspondant à l'amortissement financier du contrat de crédit-bail, les frais d'acquisition étant amortis en premier lieu.

1.3.4.3 Provision Article 64

Les immeubles en crédit-bail du secteur Sicomi antérieurs au 1^{er} janvier 1996 donnent lieu à la constitution d'une provision Article 64 dès lors que l'amortissement financier du contrat est supérieur à l'amortissement comptable. Cette provision s'élève à 19 051 K€ au 31 décembre 2010.

1.3.4.4 Provision Article 57 (nouveau régime Crédit Bail immobilier)

Les contrats, signés à compter du 1^{er} janvier 1996, sont soumis à la nouvelle législation du crédit-bail. Les immeubles donnent lieu à la constitution d'une provision Article 57 dès lors que l'amortissement financier est supérieur à l'amortissement comptable. Par ailleurs, cette provision est également dotée pour les immeubles replacés en crédit-bail relevant de ce régime dès lors que, à la date de renégociation, la valeur nette comptable de l'immeuble est supérieure à la valeur financière du contrat. Le montant de cette provision s'élève à 1 845 K€ au 31 décembre 2010.

1.3.4.5 Réserve latente

Lorsque l'amortissement comptable est supérieur à l'amortissement financier, la différence donne lieu à la constitution d'une réserve latente qui n'est pas constatée dans les comptes sociaux. Elle s'élève à 783 K€ au 31 décembre 2010 contre 949 K€ au 31 décembre 2009.

1.3.5 Immeubles en crédit-bail temporairement non loués

Les immeubles, dont le contrat de crédit-bail a été résilié juridiquement, sont transférés en immeubles temporairement non loués (ITNL) si les crédits preneurs sont facturés sous forme d'indemnités d'occupation et en location simple pour les autres.

Les provisions articles 64 ou 57 portant sur ces immeubles sont alors reprises, les provisions pour dépréciation existantes sont transférées et de nouvelles provisions peuvent être dotées s'il y a lieu. Un nouveau plan d'amortissement est calculé en amortissant linéairement sur la durée restant à courir la valeur nette comptable à la date du transfert.

Au 31 décembre 2010, il n'existe aucun ITNL dans la société.

1.3.6 Immeubles en location simple

1.3.6.1 Valeur brute

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

1.3.6.2 Amortissement

Depuis le 1^{er} janvier 2005, Affine amorti les immeubles par composants. La ventilation de la valeur brute des immeubles en quatre composants se fait selon la nature de construction, de la manière suivante :

	Bureaux		Activités		Autres	
	Affectation par composants	Durée d'amortissement	Affectation par composants	Durée d'amortissement	Affectation par composants	Durée d'amortissement
Gros Œuvre	50,00%	60 ans	60,00%	30 ans	40,00%	50 ans
Toiture, façades et étanchéité	17,50%	30 ans	10,00%	30 ans	20,00%	25 ans
Installations Générales Techniques	22,50%	20 ans	25,00%	20 ans	25,00%	20 ans
Agencements	10,00%	15 ans	5,00%	10 ans	15,00%	15 ans

Les frais d'acquisition sont intégrés dans les quatre composants au prorata de leur part. Les pourcentages et les durées d'amortissement utilisés sont issus des travaux des instances représentatives professionnelles, dont les résultats ont été adaptés au portefeuille d'Affine.

1.3.7 Créances douteuses – Règlement CRC N°2002-03

Tant pour les opérations de crédit-bail que pour celles de location simple, dès lors qu'une créance est échue depuis plus de 6 mois à la clôture de l'exercice, elle est transférée au compte "créances douteuses". Il en est de même lorsque la situation d'une contrepartie permet de conclure à l'existence d'un risque avéré (redressement judiciaire, difficultés financières graves).

Le règlement N°CRC 2002-03 introduit dans sa section I intitulée « Identification comptable du risque de crédit » une classification comptable des encours : à côté des encours douteux est instituée une catégorie d'encours douteux compromis. Par ailleurs, à l'intérieur des encours sains sont recensés les encours restructurés.

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

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

La ventilation des encours selon ces critères apparaît dans le détail des créances rattachées en note 5. Aucun effet d'actualisation ne vient impacter le montant des dépréciations sur créances douteuses de crédit-bail.

1.3.8 Dépréciation en diminution de l'actif

1.3.8.1 Immeubles en crédit-bail

Les immeubles reloués à une valeur financière inférieure à leur valeur nette comptable donnent lieu, pour la différence, à une dépréciation en diminution d'actif. Deux dossiers sont concernés pour un montant total de dépréciation s'élevant à 548 K€ au 31 décembre 2010, après une reprise nette de 154 K€ au cours de l'exercice.

Les immeubles pour lesquels les crédits preneurs sont en difficulté peuvent également faire l'objet de dépréciation. Aucune dépréciation de cette nature n'existe au 31 décembre 2010.

1.3.8.2 Immeubles en location simple

Les 52 immeubles en location simple, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2010 de la part de quatre cabinets d'experts, Ad Valorem, BNP Real Estate, CBRE et Cushman and Wakefield.

Deux immeubles ont fait l'objet d'une nouvelle dépréciation au cours de la période pour 4 071 K€ et cinq immeubles d'une reprise pour 1 090 K€.

Le total des dépréciations s'élève à 4 686 K€ au 31 décembre 2010 et concerne quatre immeubles.

1.3.8.3 Dépréciations pour créances douteuses

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

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

Les indemnités de résiliation sont comptabilisées, en cas de rupture du contrat de crédit-bail, au poste "créances douteuses sur opérations de crédit-bail". Elles sont normalement dépréciées à 100 % de leur montant hors taxes sous déduction des garanties reçues.

Aucun montant n'a été comptabilisé dans les comptes au 31 décembre 2010.

En milliers d'euros	Clientèle	Crédit bail	Locatif	Autres actifs	Total
Dépréciations au 31.12.2009	3 406	847	1 336	-	5 589
Dotations	49	37	582		668
Reprises	-695	-158	-402		-1 255
Reprises s/indem. De résiliation		-			-
Dépréciations au 31.12.2010	2 760	726	1 516	-	5 002

La situation nette de la société Cardev étant déficitaire, Affine a déprécié dans ses comptes une partie de son compte courant d'actionnaire et la totalité de la valeur des titres qu'elle détient.

1.3.9 Actions propres

La valeur brute des actions propres correspond à leur coût historique. Affine détient 421 367 actions propres au 31 décembre 2010.

A la clôture de l'exercice, il résulte qu'une dépréciation doit être constatée dans les comptes de la société si la valeur d'inventaire, constituée par le cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice est inférieure au prix d'achat. Aucune dépréciation n'a été constatée au 31 décembre 2010.

1.3.10 Fonds propres

1.3.10.1 Obligations remboursables en actions (ORA)

1ère émission:

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

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

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

Intérêt annuel

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

- Un acompte, le 15 novembre, correspondant à un acompte fixe de 0,518€ par action sous-jacente multiplié par la parité de remboursement (soit 323,23€ par obligation actuellement) ;
- Le solde à la date de paiement du dividende.

Amortissement anticipé au gré de la société

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

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

Amortissement anticipé au gré du porteur

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

2ème émission :

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

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

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

Intérêt annuel

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

- Un acompte, le 15 novembre, correspondant à celui distribué aux actionnaires (avec un minimum de 0,40 € par action sous-jacente) multiplié par la parité de remboursement, soit 249,60 € par obligation actuellement ;
- Le solde à la date du paiement du dividende.

Amortissement anticipé au gré de la société

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

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

Amortissement anticipé au gré du porteur

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

1.3.10.2 Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI

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

Durée des titres

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

Modalités de remboursement

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

Forme des titres

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

Rang des titres

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

Intérêt annuel

Chaque titre portera intérêt à compter de la date d'émission sur sa valeur nominale sur la base d'un taux trimestriel variable égal au taux Euribor (3) mois plus une marge égale à 2,80% par an, payable trimestriellement à terme échu le 13 juillet, 13 octobre, 13 janvier et 13 avril de chaque année et pour la première fois le 13 octobre 2007. La marge est de 2.80% par an à compter du 13 juillet 2007 inclus jusqu'à la première date de remboursement anticipé (exclue) et ensuite à 3,80% par an.

Si l'assemblée générale ordinaire :

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

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

1.3.11 Méthode de l'étalement des coûts d'emprunts

La société Affine a adopté en 2002 la méthode préférentielle de l'étalement des coûts d'emprunts.

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

1.3.12 Instruments financiers à terme

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

A chaque clôture, l'ensemble de ces instruments fait l'objet d'une valorisation de la part des établissements de crédit contrepartie.

1.3.12.1 Caps et Tunnels

Les primes payées sont enregistrées en compte d'attente lors de leur versement et réparties en charges sur la durée de vie de l'instrument à terme. Le différentiel de taux potentiel à percevoir est évalué chaque trimestre et comptabilisé parallèlement à l'excédent de charges sur l'élément couvert.

Au 31 décembre 2010, la juste valeur des caps, collars et tunnels détenus par la société s'élève à (1 808 K€). En 2010, les caps, collars et tunnels ont représenté une charge de 2 205 K€.

1.3.12.2 Swaps de taux

Au 31 décembre 2010, la juste valeur des swaps détenus par la société s'élève à (2 338 K€). En 2010, ils ont représenté une charge nette de 1 429 K€.

1.3.13 Impôts

Régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC)

Affine a acquis via les TUP des sociétés Gennevilliers et Marie Galante deux contrats de crédit-bail au 01^{er} janvier 2008 ; ces contrats de crédit-bail immobilier n'entreront dans le secteur SIIC qu'au moment de la levée de l'option et après paiement de l'exit tax.

La société Immobilail, devenue Affine après fusion avec Sovabail, avait abandonné son statut de Sicomi le 1^{er} avril 1993. De ce fait, tous les contrats conclus par cette société depuis cette date sont soumis à l'impôt sur les sociétés selon le régime de droit commun. Ce changement de statut ne remet pas en cause le régime fiscal de faveur des anciens contrats de crédit-bail du secteur Sicomi d'Immobilail et de Sovabail.

L'adoption à effet du 1^{er} janvier 2003 du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC), subordonne le bénéfice de l'exonération de l'impôt sur les sociétés, pour les revenus du secteur SIIC, au respect des trois conditions de distribution suivantes :

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

1.3.14 Rémunération et avantages consentis au personnel

1.3.14.1 Engagements de retraite

Les salariés d'Affine relèvent de la Convention Collective Nationale des sociétés financières du 22/11/1968, modifiée le 1^{er} novembre 2008. Cette convention ne prévoit pas d'indemnité de retraite autre que celle relevant du régime général. Le régime de retraite utilisé est à prestations définies.

Les indemnités obéissent au même régime fiscal et social que l'indemnité de licenciement :

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

Le salaire à prendre en considération est le douzième de la rémunération brute (hors prime ou gratification de caractère annuel ou exceptionnel) des douze derniers mois précédant le licenciement ou, selon la formule la plus avantageuse, le tiers des trois derniers mois.

Par prudence, les engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes d'Affine selon l'hypothèse d'une mise à la retraite à 65 ans et s'élèvent au 31 décembre 2010 à 388 K€.

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

- taux d'actualisation : 3,59%
- taux de rotation : 14% avant 50 ans et 3% au-delà
- coefficient de revalorisation des salaires : 1,58%
- table de mortalité INSEE TD-TV 04-06.

1.3.14.2 Droit individuel à la formation (DIF)

Les salariés ont accumulé un droit à formation de 3 374 heures.

1.3.14.3 Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 43 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

Mandataires sociaux :	2
Cadres :	33
Employés :	8

Un plan d'action en faveur de l'emploi des séniors a été mis en place en 2009.

1.3.14.4 Plan d'intéressement des salariés au capital

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 10 décembre 2007, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 6 900 actions propres, dont l'impact sur le résultat s'élève à (303 K€).

Le nombre d'actions acquises par les salariés au titre de 2010 est identique à celui de 2009 soit 7 200 actions.

Les attributions complémentaires décidées par le Conseil d'administration du 10 décembre 2008 portant sur 4 575 actions gratuites attribuées à certains salariés ont entraîné la constatation d'une provision pour charge de 59 K€.

1.3.14.5 Plan d'intéressement des dirigeants au capital

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 10 décembre 2007, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 10 050 actions propres, dont l'impact sur le résultat s'élève à (723 K€).

1.3.14.6 Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux de la société s'est élevé à 481 K€

Les autres avantages de toute nature dont disposent les mandataires sociaux d'Affine sont :

- Cotisation Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants : 17 K€ en 2010 ;
- Voiture de fonction : une représentant une charge locative de 12 K€ en 2010 ;
- Indemnité de cessation de fonction : cette indemnité doit être subordonnée à une condition de performance liée aux résultats d'Affine. Elle représente un an de rémunération brute globale si le résultat net dans les comptes individuels d'Affine est au moins égal à 3 % des capitaux propres, si cette condition n'est pas remplie, la performance pourra être appréciée sur la base des comptes consolidés ;
- Cotisations aux organismes de retraite versées au titre de l'exercice : 60 K€.

Le montant des jetons de présence versés aux administrateurs (y compris les mandataires sociaux) ainsi que le montant des rémunérations du comité d'engagement et du comité d'audit se sont élevés à 112 K€. Le montant des engagements contractés pour pension de retraite au profit des mandataires sociaux s'élève à 162 K€.

2. Principaux événements de l'exercice

2.1. Principaux événements affectant le patrimoine

2.1.1 Crédit-bail

Affine n'a produit aucun contrat de crédit-bail en 2010. 33 contrats ont fait l'objet de levées d'option dont 2 par anticipation; ces dernières ont généré un résultat de cession global de 18 K€.

2.1.2 Location simple

Affine n'a réalisé aucun investissement au cours de l'exercice 2010. Elle a toutefois poursuivi sa politique de travaux au sein de son patrimoine immobilier pour un montant global de 2 435 K€.

Le patrimoine locatif a fait l'objet d'arbitrages portant sur 11 immeubles pour un montant de 21 946 K€.

La conclusion des nouveaux baux signés en 2010 a un impact sur le poste des loyers de 1 316 K€.

2.1.3 Participations et parts dans les entreprises liées

Affine a :

- Cédé le 30 décembre 2009, sa participation dans BFI avec un effet au 12 février 2010.
- Participé à l'augmentation de capital de Capucine Investissements à hauteur de 826 K€ par compensation de son compte courant.

2.2. Principaux événements affectant les capitaux propres et les dettes

2.2.1 Financements et refinancements

Au cours de l'exercice, Affine a obtenu 3 000 K€ de nouveaux refinancements ; les tombées d'échéance ont atteint 42 983 K€, dont 24 300 K€ de remboursements anticipés. Affine dispose de 19 000 K€ de lignes de découvert ; à cette date la totalité des lignes reste non utilisées.

2.2.2 Fonds propres

Au 31 décembre 2010, 8 113 566 actions Affine étaient en circulation pour un capital de 47 800 K€. Aucune option de transformation en action n'a été proposée lors du paiement du solde de dividende au titre de l'exercice 2009.

2.2.3 Provisions pour risques et charges

Une provision pour risques et charges relative à la cession des titres BFI a été comptabilisée pour un montant de 114K€ au 31 décembre 2010. Cette dernière correspond à l'engagement pris par AFFINE vis-à-vis de l'acquéreur.

2.3. Principaux évènements affectant le hors-bilan

2.3.1 Instruments dérivés

Un nouveau cap a été signé au cours de l'exercice pour un montant total notionnel de 3 500 K€.

2.3.2 Evènements postérieurs à la clôture

Néant.

3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

3.1. Chiffre d'affaires sectoriel (en K€)

	2010			
	Total	Crédit-bail	Location	Filiales/Prêts
Chiffre d'affaires	73 805	20 633	46 853	6 319

3.2. Obligations de distribution

3.2.1 Du secteur Sicomi

Les bénéfices provenant des opérations totalement ou partiellement exonérées d'impôt sur les sociétés, en application du régime de faveur des Sicomi, sont obligatoirement distribués à hauteur de 85 % de la fraction exonérée.

En application de l'article 36 des statuts de la société, modifiés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juillet 2000, la distribution des plus-values de cession anticipée provenant du secteur Sicomi peut être étalée sur 3 ans.

3.2.2 Du secteur SIIC

Les conditions de distribution décrites au chapitre « impôts » permettent d'étaler sur 2 ans la distribution provenant des plus-values de cession d'immeubles. La distribution relative aux plus-values 2010 fera l'objet d'un étalement.

3.2.3 Suivi des distributions obligatoires

En milliers d'euros	Obligations reportées	Résultats	Obligations de distribution	Années de distribution	
				2011	A reporter
Report des années antérieures	2009	10 350		10 350	
Résultat Sicomi		(261)			
Résultat de cession Sicomi		0	85%	0	0
Résultat fiscal Sicomi au 31/12/2010		(261)		0	
Résultat de location SIIC		(1 626)	85%	-	
Résultat de cession SIIC		4 480	50%	2 240	9
Dividendes des filiales SIIC		9 357	100%	9 357	9 357
Résultat fiscal SIIC au 31/12/2010		12 211		11 597	
distribution limitée au résultat fiscal et plafonnée au résultat comptable					
Résultat comptable au 31/12/2010		6 475			
Report à nouveau		41 149			
Réserves disponibles		34 339			
Résultat distribuable au 31/12/2010		81 963			
Total		10 350		11 597	19 716
					2 231

3.2.4 Société consolidante

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

4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

4.1. Notes sur le bilan social

Note 1 - Créances sur les établissements de crédits

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	13 236	13 236	-	-	-
Comptes	13 227	13 227			
Créances rattachées	9	9			
A terme	-	-	-	-	-
Prêts	-	-			
Créances rattachées	-	-			
Total au 31/12/2010	13 236	13 236	-	-	-

Note 2 - Opérations avec la clientèle

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres crédits clientèle nets	160	50	42	68	-
Prêts	160	50	42	68	-
Créances rattachées	-	-	-	-	-
Comptes ordinaires débiteurs	94 631	94 631	-	-	-
Prêts	94 631	94 631			
Créances rattachées	-	-			
Total au 31/12/2010	94 791	94 681	42	68	-

Note 3 - Obligations, actions, autres à revenu fixe et variable

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009
Obligations et autres titres à revenu fixe	-	-
Titres de placement	-	-
Créances rattachées	-	-
Actions et autres titres à revenu variable	-	172
Titres de transaction	-	172
Titres de placement		
Titres d'investissement		
Créances rattachées		
Total	-	172

Note 4 - Participations, parts dans les entreprises liées, autres titres détenus à long terme

	%	Net 2010	Net 2009	N°SIREN	CA HT 2009	Capital et réserves 2009	Résultat 2009
PARTICIPATIONS		20	21				
OSEO (ex-Sofaris)	NS	7	7	NC	NC	NC	NC
Altaréa	NS	-	2	335 480 877	760 210	437 960	-116 710
Habitat et Humanisme	NS	12	12	NC	NC	81 952	1 215

Part dans les entreprises liées

En milliers d'euros

	N° SIREN	Capital et réserves	Quote-part détenue	Valeur nette comptable des titres détenus		Prêts et avances	Montant des cautions	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Provisions sur créances chez Affine
				Brute	Nette					
SAS Affine développement 1	492 580 287	18	100,00%	72	-	(1)		-	(24)	-
SAS Affine développement 2	492 580 527	26	100,00%	72	3	(8)		-	(23)	-
Affinvestor	HRB 92642 B	(1 329)	94,00%	588	37	4 838		1 904	201	-
SA Affiparis	379 219 405	38 003	64,88%	34 733	28 930	23 315		12 378	1 623	-
Sci Arca ville d'été	492 410 964	201	99,99%	201	201	1 693	8 015	89	(230)	-
SC Atit	379 839 277	4	100,00%	4	4	110		-	(12)	-
Banimmo	Belgique	145 027	50,00%	67 243	67 243	-		5 630	4 077	-
SCI Bourghethroulde	493 825 004	71	0,10%	0	0	(16)		-	(2)	-
SCI Bretigny	451 849 021	4	99,90%	1	1	1 369		1 013	155	-
SCI Capucines 3	492 410 683	16	99,99%	16	16	5		-	(12)	-
SCI Capucines 4	507 469 724	16	99,99%	16	5	2		-	(11)	-
SCI Capucines 5	507 471 522	16	99,99%	16	5	2		-	(11)	-
SCI Capucines 6	507 469 930	16	99,99%	16	5	2		-	(11)	-
SAS Capucine investissements	388 162 117	43	99,77%	849	128	1 684	1 000	622	123	-
SA Cardev	RPM bruxelles 0887.494.174	(2 755)	98,39%	61	-	2 837		-	(50)	(2 759)
SAS Concerto Développement	421 156 019	73	66,98%	10 728	3 485	18 887		1 163	(11 236)	-
SA Cour des Capucines	429 694 698	503	99,98%	940	940	1 951		147	(51)	-
SAS Saint-Etienne Molina	500 702 055	166	100,00%	937	937	6 605	16 650	1 697	(545)	-
SNC Les Jardins des Quais	432 710 747	20	50,00%	3 436	3 436	3 681	17 755	4 450	(1 274)	-
SAS Les 7 collines	518 379 433	(1 343)	95,00%	35	35	4 302		3 279	(237)	-
SCI Luce parc leclerc	492 803 572	1	0,10%	0	-	2		-	95	-
SAS Lumière	420 133 712	(494)	67,91%	0	-	-		-	626	-
Sci Nevers colbert	492 344 809	102	99,99%	101	101	14 575		518	(774)	-
SAS Promaffine	382 079 317	765	100,00%	5 105	1 690	7 370	12 052	4 599	924	-
SAS Sipec	569 804 818	5 107	100,00%	17 600	17 600	(8 133)		760	4 334	-
SAS Target Real Estate	410 970 412	319	100,00%	8 752	1 436	4 160			1 322	-
SNC Transaffine	382 680 767	26	100,00%	26	26	(15)		-	(12)	-
TOTAL				151 547	Actif	97 391				(2 759)
					Passif	(8 172)				
						89 219				

Dividendes reçus en 2010 des entités :

15 526

- Banimmo	5 678
- Target	635
- Sipec	9 212
- Atit	1

Note 5 - Opérations de crédit-bail

Immobilisations, Amortissements et dépréciations

En milliers d'euros		31/12/2009	Acquisitions, Dotations	Réévaluations	Cessions, Reprises	31/12/2010
	Brut	207 931	280		(45 044)	163 168
Crédit-bail	Amortissements et provisions art 64 et 57	(135 170)	(11 504)		41 106	(105 568)
	Dépréciations	(702)			154	(548)
	Net	72 059	(11 224)	-	(3 784)	57 051

Créances rattachées

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Créances ordinaires TTC	1 103	1 524
Créances sur cession d'immobilisation		
Créances douteuses TTC hors indemnités de résiliation (I.R.)		
Créances douteuses compromises TTC hors I.R.	887	1 097
Créances douteuses compromises TTC sur I.R.	-	-
Provisions créances douteuses hors I.R.		
Provisions créances douteuses compromises hors I.R.	(725)	(847)
Provisions créances douteuses compromises sur I.R.	-	-
Total	1 265	1 774

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

Note 6 - Location simple et immobilisations incorporelles et corporelles

Immobilisations, Amortissements et dépréciations

En milliers d'euros		31/12/2009	Acquisitions, Dotations	Transferts de poste à poste	Cessions, Reprises	31/12/2010
Patrimoine locatif	Brut	262 683	2 434	-	(23 155)	241 963
	Amortissements	(37 927)	(7 509)		5 346	(40 089)
	Dépréciations	(1 705)	(4 071)		1 090	(4 686)
	Net	223 052	(9 146)	-	(16 719)	197 188
Immobilisations incorporelles	Brut	41 051	28		-	41 078
	Amortissements	(340)	(61)		-	(400)
	Dépréciations					-
	Net	40 711	(33)	-	-	40 678
Immobilisations corporelles	Brut	586	355		(223)	718
	Amortissements	(537)	(54)		223	(367)
	Dépréciations					-
	Net	49	301	-	1	351

Détail des créances rattachées

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Créances ordinaires TTC	1 011	1 634
Produits à recevoir	1 552	142
Créances douteuses TTC hors indemnités de résiliation	2 074	1 934
Indemnités de résiliation douteuses TTC		
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation	(1 515)	(1 336)
Provisions créances douteuses sur indemnités de résiliation		
Total	3 122	2 374

Note 7 - Comptes de régularisations et actifs divers

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Autres actifs	8 940	12 430
Etat - Créances sociales et fiscales	153	126
Dépôts versés	2 778	2 638
Acompte sur dividende	-	2 434
Fonds de roulement et appels charges de copropriétés versés	4 424	2 000
Montant à recevoir sur ventes d'immeubles	-	5 000
Autres débiteurs divers	1 586	232
Comptes de régularisation	4 918	6 907
Clients nets (prestations de services)	526	42
Charges constatées d'avance sur caps	269	280
Autres charges constatées d'avance	850	2 494
Charges à répartir	3 177	4 090
Produits à recevoir	96	-
Total	13 858	19 337

Détail des mouvements sur actions propres

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Acquisitions	Ventes	Moins-values	Plus-values	Reprise de Dépréciation	Au 31/12/2010
Total	9 750	2 669	(5 642)	-	-	-	6 777

Note 8 - Dettes envers les établissements de crédit

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	3 138	3 138	-	-	-
Comptes	3 138	3 138			
Dettes rattachées					
A terme	232 587	4 881	30 414	114 253	83 039
Emprunts	232 071	4 364	30 414	114 253	83 039
Dettes rattachées	517	517			
Total au 31/12/2009	235 725	8 019	30 414	114 253	83 039

Note 9 - Opérations avec la clientèle

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres dettes à vue	8 172	8 172	-	-	-
Comptes ordinaires	8 172	8 172			
Autres sommes dues					
Dettes rattachées					
Autres dettes à terme	6 437	384	2 684	3 369	-
Comptes et emprunts à terme	6 437	384	2 684	3 369	-
Dettes rattachées					
Total au 31/12/2009	14 609	8 556	2 684	3 369	-

Note 10 - Dettes représentées par un titre

Néant

Note 11 - Comptes de régularisation et passifs divers

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Autres passifs	15 384	17 611
Etat (IS, TVA)	1 293	843
Exit tax	-	51
Autres dettes fiscales et envers les organismes sociaux	662	608
Personnel	1	156
Dépôts reçus	6 402	7 636
Fournisseurs	542	544
Prêts preneurs en crédit-bail	2 354	2 869
Soldes à décaisser sur investissements	32	17
Versements reçus sur appels en garantie	83	100
Dividendes à verser	-	-
Versement restant à effectuer sur titres	0	0
Autres créditeurs divers	4 016	4 787
Comptes de régularisation	5 533	4 753
Intérêts à payer sur caps et swaps	125	177
Charges à payer LS	1 049	484
Charges à payer CB	-	-
Charges à payer d'exploitation	1 494	1 486
Résultat déficitaire des filiales	1 677	1 025
Produits comptabilisés d'avance LS	44	211
Produits comptabilisés d'avance CB	727	1 188
Produits comptabilisés d'avance d'exploitation	-	-
Divers	417	183
Total	20 917	22 364

Note 12 - Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	Solde d'ouverture	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice utilisé	Reprise de l'exercice non utilisé	Variation Périmètre	Solde de clôture
Provision pour risque divers litiges clients	1 033	114	1 033			114
Provision pour risque fiscal						
Provision pour charges de retraite	365	23				388
Provision pour charges diverses	437		378			59
Total au 31/12/2010	1 835	137	1 411	0	0	561

Note 13 - Dettes subordonnées

Obligations remboursables en actions

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A durée déterminée	30 973		964	30 009	
Comptes	30 009			30 009	
Dettes rattachées	964		964		
A durée indéterminée					
Comptes					
Dettes rattachées					
Total au 31/12/2010	30 973		964	30 009	

Titres subordonnés à durée indéterminée

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A durée déterminée					
Comptes					
Dettes rattachées					
A durée indéterminée	75 637	637	-	-	75 000
Comptes	75 000				75 000
Dettes rattachées	637	637			
Total au 31/12/2010	75 637	637	-	-	75 000

Note 14 – Fonds pour risques bancaires généraux

Néant

Note 15 - Capitaux propres

Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros	Capital	Primes	Provisions réglementées	Réserves et RAN	Résultat de l'exercice	Ecart de Réévaluation	Total
Au 31.12.2008	47 800	23 947	2 586	72 187	12 566	17 907	176 993
Part dans le résultat					10 895		10 895
Distribution de l'exercice					- 8 114		- 8 114
Affectation en réserves				4 453	- 4 453		-
Affectation en Report à Nouveau				2 942		- 2 942	-
Réserves libres sur ventes LS							
Subventions nettes et amorts dérogatoires			1 325				1 325
Augmentation de capital							189
Arrondi de capital							-
Acompte dividende sur actions propres				492			492
Au 31.12.2009	47 800	23 947	3 911	80 074	10 895	14 965	181 592
Part dans le résultat					6 475		6 475
Distribution de l'exercice				- 4 706	- 9 736		- 14 442
Affectation en réserves et RAN				1 158	- 1 158		0
Réserves libres sur ventes LS				2 215		- 2 215	0
Subventions nettes et amorts dérogatoires			1 268				1 268
Solde dividende sur actions propres				755			755
Arrondi de capital							-
Dividende sur actions propres				26			26
Changement de méthode linéarisation des loyers				597			597
Changement de méthode linéarisation des honoraires de commercialisation				174			174
Au 31.12.2010	47 800	23 947	5 179	80 293	6 475	12 750	176 445

Ventilation des réserves

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Réserve légale	4 806	4 806
Réserves statutaires		
Autres réserves	34 339	32 125
Total	39 146	36 931

Actions autorisées, émises et libérées

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

Tableau de variation des écarts de réévaluation

En milliers d'euros	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/10
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
LYON BRON	1 444				1 444
ISTRES	48		(48)		-
AGEN	106	(105)	(1)		-
ST QUENTIN FALLAVIER	995			(18)	978
NANTES LOT N°8	97				97
EVRY	319				319
BUC	254	(254)			-
NANTES LOT N°9	112			(1)	111
ECULLY	(35)	35			-
DAGNEUX	435		(407)	(28)	-
ARNAGE	(2)		2		-
BRETIGNY SUR ORGE	214				214
VITROLLES	(19)	19			-
TRAPPES	1 218	(606)	(589)	(22)	-
ANTONY	386	(349)	(37)		-
AIX EN PROVENCE	502			(1)	501
QUINCY SOUS SENART	1 045	(1 038)	(7)		-
LANNEMEZAN	(0)	0			-
ANGERS	98		(98)		-
ORLEANS	(48)	48			-
ST-OUEN L'AUMONE	583	(134)	(424)	(25)	-
BRIANCON	144		(144)		-
VITROLLES	(21)	21			-
AIX EN PROVENCE	75		(75)		-
SAINT OUEN	349			(12)	338
NANTES	54		(54)		-
LE LARDIN ST LAZARE	20		(20)		-
FRONTIGNON	(6)	6			-
BIARRITZ	143				143
MARSEILLE 16ème	170				170
VENISSIEUX	222		(210)	(12)	-
MALAKOFF	467		(467)		-
ORLEANS	134				134
TOLBIAC MASSENA PARIS	2 939		(2 939)		-
VILLENEUVE D'ASCQ	18		(18)		-
SATOLAS-ET-BONCE	332		(332)		-
BAILLY	428		(428)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (JUNON-JUPITER)	291		(291)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (MINERVE)	165		(165)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (OREADES)	(91)	91			-
TOLBIAC	5 390		(5 390)		-
AIX-EN-PROVENCE	1 183			(20)	1 163
BELLERIVE-SUR-ALLIER	848		(848)		-
SAINT MICHEL SUR ORGE	542	(214)	(328)		-
AULNAY-SOUS-BOIS	160		(160)		-
CORBAS ST-PRIEST	123		(119)	(4)	-
L'ISLE D'ABEAU	477		(465)	(13)	-
CERGY PONTOISE	135		(135)		-
BRIGNAIS	182		(182)		-
RUEIL Passage St-Antoine	2 704			(58)	2 645
CALUIRE	40		(40)		-
VERT ST DENIS	1 381	(32)		(75)	1 273
TRONCHET 2EME	1 356	(47)	(1295)	(14)	-
RUE CASTEJA	1 431	(1 098)	(333)		-
LE RHODANIEN	622	(271)			351
LOGELBACH	75		(75)		-
PANTIN - "TOUR ESSOR"	(44)	44			-
BAGNOLET	1 025				1 025
REAUMUR	2 485	(1 027)	(1 458)		-
PALaiseau	801	(475)		(4)	322
NOISY LE GRAND "LE SARI"	(55)		55		-
NOISY PARKING	(6)		6		-
NOISY PARKING	(9)		9		-
SCEAUX ILOT CHARAIRE	50	(17)	(33)		-
COUDRAY MONCEAU	87		(87)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Rose)	1 257		(1 257)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Rose)	74		(65)	(9)	-
CHAMPLAN	137		(65)	(72)	-
VILLEURBANNE	149	(37)	(112)		-
BONDY	94		(94)		-

En milliers d'euros	Ecart de réévaluation généralisé le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/10
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
BONSAI RENNES	57		(57)		-
BONSAI HOUSSEN	100		(100)		-
CLERMONT 2	41		(41)		-
CLERMONT 1	189		(189)		-
AVIGNON	69		(69)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Beige)	126				126
SAVIGNY LE TEMPLE	2 971	(1 367)	(1 604)		-
VITROLLES	578	(185)			393
LOGNES	1 264	(321)	(943)		-
ST GERMAIN LES ARPAJON	1 536	(535)			1 001
MARSEILLE GRAND ECRAN	(218)	218			-
VILLEURBANNE	(323)	323			-
VITROLLES 1	11		(11)		-
VITROLLES 2	72	(72)			-
RILLIEUX	526	(79)	(427)	(19)	-
AVIGNON	443		(443)		-
TREMBLAY EN France	134		(134)		-
IMMEUBLE A SEVRES	232		(230)	(2)	-
PARIS TOUR BERCY	8 947		(8 767)	(179)	-
Total	53 038	(7 459)	(32 240)	(590)	12 750

4.2. Notes sur le compte de résultat social

Note 16 - Produits sur opération avec les établissements de crédit

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	30	39
Intérêts sur comptes et prêts au jour le jour	-	-
Intérêts sur comptes et prêts à terme	-	-
Produits sur caps	-	-
Produits sur swaps	-	3
Produits divers d'intérêts	10	62
Total	40	103

Note 17 - Produits sur opérations avec la clientèle

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Intérêts sur autres crédits à la clientèle	-	-
Intérêts sur comptes d'avance et moratoires location financement	-	1
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	2 146	1 701
Produits divers d'intérêts	(1)	354
Total	2 145	2 057

Note 18 - Produits sur obligations et autres titres à revenu fixe

Néant

Note 19 - Charges sur opérations avec les établissements de crédit

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	16	243
Intérêts sur comptes et emprunts à terme	6 052	8 570
Charges sur caps	1 103	636
Charges sur swaps	1 429	1070
Charges sur tunnels	386	289
Charges sur collars	716	451
Charges sur engagements de financement Ets de crédit	60	73
Charges sur engagements de garantie Ets de crédit	-	-
Total	9 762	11 332

Note 20 - Charges sur opérations avec la clientèle

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Intérêts sur emprunts à terme clientèle financière	-	-
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	111	55
Intérêts sur comptes de couverture d'engagement location financement	325	424
Intérêts sur prêts preneurs et dépôts de garantie location financement	56	116
Total	492	595

Note 21 - Charges sur obligations et autres titres à revenu fixe

Néant

Note 22 - Dettes subordonnées à durée indéterminée

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Charges sur obligations remboursables en actions	3 637	2 073
Charges sur titres à durée indéterminée	2 698	3 374
Total	6 335	5 447

Note 23 - Produits sur opérations de crédit-bail

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Loyers et assimilés	14 812	19 447
Indemnités de résiliation		
Charges refacturées	3 167	4 057
Plus-values de cession	23	143
Reprises de provisions article 64 ou 57	11 074	9 450
Produits divers	42	110
Dépréciations / Reprises des immeubles	154	77
Dépréciations / Reprises pour créances douteuses	122	(212)
Dépréciations / Reprises pour produits à recevoir	-	-
Récupération créances amorties	157	274
Créances irrécupérables	(3)	-
Total	29 549	33 345

Note 24 - Charges sur opérations de crédit-bail

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Dotations aux amortissements	8 990	10 943
Dépréciations article 64 ou 57	2 514	3 256
Moins-values sur cessions de crédit-bail	11 194	9 297
Charges refacturables	3 167	4 057
Charges non refacturables	32	8
Total	25 897	27 561

Note 25 - Produits sur opérations de location simple

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Loyers et assimilés	27 321	34 076
Revenu des sociétés immobilières	158	252
Indemnités de résiliation	-	394
Charges refacturées	8 082	9 547
Plus-values de cession	4 983	11 101
Produits divers	355	385
Dépréciations / Reprises des immeubles	(2 982)	(419)
Dépréciations / Reprises pour créances douteuses	(179)	(506)
Dépréciations / Reprises pour produits à recevoir	-	-
Récupération créances amorties	148	5
Créances irrécupérables	(26)	(266)
Total	37 860	54 569

Note 26 - Charges sur opérations de location simple

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Dotations aux amortissements	7 509	8 370
Résultat déficitaire des sociétés immobilières	1 707	1 017
Charges refacturables	8 082	9 547
Charges non refacturables	3 014	4 008
Moins-values sur cessions de location simple	1 383	-
Total	21 695	22 943

Note 27 - Commissions (produits)

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Commissions sur prestations de trésorerie	-	-
Commissions sur titres	-	-
Prestations de services financiers	-	-
Total	-	-

Note 28 - Commissions (charges)

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Commissions sur opérations de trésorerie	68	1 003
Commissions sur titres	2	10
Prestations de services financiers	47	43
Total	118	1 056

Note 29 - Gains ou pertes sur opérations de portefeuilles de négociation

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Solde des opérations sur titres de transaction	1 334	1 591
Gains sur titres de transaction	2 061	1
Pertes sur titres de transaction (*)	(726)	(1 274)
Reprises de dépréciations		2 864
Dépréciations		
Solde des opérations de change		
Gains de change		
Pertes de change		
Total	1 334	1 591

Note 30 - Gains ou pertes sur opérations de portefeuilles de placement

Néant

Note 31 - Autres produits d'exploitation bancaire

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Charges refacturées	2 152	1 290
Reprises dépréciations pour risques et charges	1 411	120
Transferts de charges	21	902
Autres produits d'exploitation bancaire	6	26
Total	3 590	2 338

Note 32 - Autres charges d'exploitation bancaire

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Dépréciations pour risques et charges	138	1 127
Produits refacturées		
Charges à étaler	928	1 101
Autres charges d'exploitation bancaire	3 571	7
Total	4 636	2 235

Note 33 - Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Frais de personnel	5 044	4 456
Salaires et traitements	3 190	2 868
Charges sociales	1 642	1 376
Charges de retraite	-	-
Intéressement et participation	212	212
Autres frais administratifs	9 313	10 742
Impôts et taxes	412	577
Services extérieurs	8 901	10 164
Total	14 357	15 197

Note 34 - Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	61	38
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles d'exploitation	54	65
Total	115	103

Note 35 - Coût du risque

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Reprises dépréciations créances sur la clientèle	695	7 374
Dépréciations créances sur la clientèle (filiales)	(49)	(2 882)
Créances irrécupérables sur la clientèle (filiales)		
Dépréciations sur stocks		
Dépréciations dép. assiettes en autres actifs		
Reprises dépréciations clients en cptes de régularisation		
Dépréciations clients en cptes de régularisation		
Total	(646)	(4 492)

Note 36 - Gains ou pertes sur actifs immobilisés

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Solde des cessions d'actifs d'exploitation	-	3
Plus-values de cessions	-	3
Moins-values de cessions		
Solde des opérations sur titres détenus à long terme	431	(16 752)
Plus-values de cessions	-	8 967
Moins-values de cessions	(4 775)	-
Dépréciations nettes	5 206	(25 719)
Perte de change	-	-
Total	431	(16 749)

Éléments relevant de plusieurs postes

En milliers d'euros	Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles la société à un lien de participation
ACTIF		
Opérations avec la clientèle (hors dépréciations)	97 391	
Participations et autres titres détenus à long terme		
Parts dans les entreprises liées (hors dépréciations)	151 546	
Location simple	1	
Comptes de régularisation – Actif	526	
PASSIF		
Opérations avec la clientèle	8 172	
Comptes de régularisation – Passif		
PRODUITS ET CHARGES D'INTERÊTS		
Produits d'intérêts clientèle	2 145	
Charges d'intérêts clientèle	111	
DIVIDENDES	15 684	5

Notes sur le hors bilan social

Aucun engagement hors-bilan significatif, défini selon les normes comptables en vigueur (COB Bulletin 375 – Janvier 2003), n'est omis dans cette présentation.

Note 37 - Autres engagements ne figurant pas dans le hors bilan publiable

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
OPERATIONS EN DEVISES		
- Opérations de change à terme		
ENGAGEMENTS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME		
- Autres opérations, swap, collar	60 485	67 682
- Autres opérations conditionnelles, cap et tunnels	162 895	209 823
AUTRES ENGAGEMENTS		
Autres valeurs affectées en garantie		
- Nantissements de titres	27 580	38 101
- Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	202 024	231 789
- Hypothèques et promesse de délégations de loyers	-	-
- Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	1 112	1 807
- Cessions loi Dailly non notifiées	-	-
- Promesses de délégations de loyers	1 516	1 980

Echéance des instruments de taux d'intérêt

En milliers d'euros	Encours au 31/12/2010	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Opérations de macro couverture					
Marché de gré à gré					
Opérations fermes					
Contrats d'échange de taux (swaps + collars)	60 485	682	2 335	32 444	25 026
Opérations conditionnelles					
Contrats de garantie de taux (caps + tunnel)	162 895	12 600	47 749	102 546	-
Total	223 381	13 282	50 083	134 990	25 026

Risque de taux d'intérêt

Affine est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variables, qu'elle couvre en majeure partie par des opérations de marché (swaps, caps, collars et tunnels) contractés auprès d'établissements bancaires de premier plan.

Au 31 décembre 2010, la dette financière à taux variable s'élève à 193 321 K€.

Covenants financiers

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

- Loan To Value (LTV) ;
- ICR (Interest coverage ratio) ;
- DSCR (Debt service coverage ratio).

Selon les termes de ces conventions de crédit, le non respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité partielle ou anticipée destinés à rétablir le ratio à son niveau contractuel. Aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre 2010 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.

5. HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES FIGURANT AU COMPTE DE RESULTAT

<i>En Milliers d'euros</i>	Cailliau Dedouit et Associés		KPMG Audit	
	Montant		Montant	
	2010	2009	2010	2009
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes	283	252	248	191
Autres diligences directement liées à la mission du CAC	0	6	0	0
Autres prestations	0	0	0	0
Total	283	258	248	191