



Document
de référence

2010

1	Personnes responsables	3	17	Salariés	52
	1.1 Noms et fonctions des personnes qui assument la responsabilité du document de référence.....	3		17.1 Effectif et politique de l'emploi.....	52
	1.2 Déclaration des personnes responsables du document	3		17.2 Actions Gratuites	52
2	Contrôleurs légaux des comptes	4		17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	53
	2.1 Commissaires aux comptes au 31 décembre 2010	4	18	Principaux actionnaires	54
	2.2 Renouvellement de Commissaires aux comptes - Changement de représentant	4		18.1 Principaux actionnaires	54
3	Informations financières sélectionnées	5		18.2 Répartition des droits de vote	54
4	Facteurs de risque	7		18.3 Contrôle du groupe	54
	4.1 Risques liés à l'activité	7		18.4 Accords pouvant entraîner un changement de contrôle.....	54
	4.2 Risques liés à la société.....	8		18.5 Informations relatives aux opérations réalisées sur les titres de la société par les dirigeants, les personnes assimilées et leurs proches (article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier)	54
5	Informations concernant l'émetteur	12	19	Opérations avec des apparentés	55
	5.1 Histoire et évolution de la société.....	12			
	5.2 Investissements.....	13	20	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	57
6	Aperçu des activités	14		20.1 - Comptes consolidés - Présentation commerciale	57
	6.1 Principales activités.....	14		20.2 - Informations financières pro forma.....	81
	6.2 Principaux marchés.....	21		20.3 - États financiers - Présentation bancaire.....	82
	6.3 Événements exceptionnels ayant influencé l'activité de la Société	26		20.4 - Vérification des informations financières historiques ..	179
	6.4 Dépendance de la Société à l'égard de brevets, contrats commerciaux ou financiers	26		20.5 - Date des dernières informations financières	179
	6.5 Sources externes utilisées pour les déclarations relatives à la position concurrentielle de la Société	26		20.6 - Informations financières intermédiaires.....	179
7	Organigramme	27		20.7 - Politique de distribution des dividendes	180
	7.1 Présentation générale.....	27		20.8 - Procédures judiciaires et d'arbitrage	180
	7.2 Liste des filiales importantes	27	21	Informations complémentaires	181
8	Propriétés immobilières, usines et équipement	28		21.1 - Capital social	181
	8.1 Patrimoine	28		21.2 - Acte constitutif et statuts	183
	8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles	31	22	Contrats importants	186
9	Examen de la situation financière et du résultat	32	23	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	187
	9.1 Situation financière	32	24	Documents accessibles au public	192
	9.2 Résultat d'exploitation	33	25	Informations sur les participations	192
10	Trésorerie et capitaux	35		Table de concordance	193
	10.1 Capitaux de la société	35	A	Annexes Assemblée générale mixte du 28 avril 2011	194
	10.2 Flux de trésorerie	36		Texte des résolutions proposées à l'assemblée générale mixte du 28 avril 2011.....	195
	10.3 Conditions d'emprunts - Structure de financement.....	36		Tableau des résultats de la société au cours des cinq derniers exercices.....	199
	10.4 Restriction à l'utilisation de capitaux.....	38		Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés.....	200
	10.5 Sources de financement nécessaires	38		Conventions libres (relevant de l'article L.225-39 du Code de commerce).....	202
11	Recherche et développement, brevets et licences	39		Rapport de la présidente sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne (article L.225-37 du Code de commerce) pour l'exercice 2010.....	205
12	Information sur les tendances	39		Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport de la Présidente.....	210
	12.1 Principales tendances.....	39		Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital par annulation d'actions achetées.....	211
	12.2 Perspectives.....	39		Rapport du conseil d'administration : délégations de compétence pour augmentation de capital	212
13	Prévisions ou estimations du bénéfice	39		Récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital (article L. 225-100 al. 7 Du code de commerce)	213
14	Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale	40		Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription	214
	14.1 Conseil d'administration et Direction générale.....	40		Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé.....	215
	14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de la direction et de surveillance	44		Rapport des commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital réservée aux salariés avec suppression du droit préférentiel de souscription	216
15	Rémunération et avantages	45			
	15.1 Rémunération et avantages versés en 2010 aux membres des organes d'administration, de direction et de direction générale.....	45			
	15.2 Montant des sommes provisionnées sur les pensions, les retraites et autres avantages.....	49			
16	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	50			
	16.1 Date d'expiration des mandats.....	50			
	16.2 Contrat liant la holding d'animation et l'émetteur	50			
	16.3 Les comités spécialisés.....	50			
	16.4 Gouvernement d'entreprise	51			



Société anonyme au capital de 50 005 728,04 Euros
Siège social : 5, rue Saint-Georges, 75009 Paris
712 048 735 R.C.S. Paris

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2010



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 26 avril 2011, conformément à l'article 212-13 de son règlement général.

Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès du groupe Affine, 5 rue Saint Georges – 75009 Paris, ainsi que sur le site internet d'Affine (www.affine.fr) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

1. Personnes responsables

1.1 NOMS ET FONCTIONS DES PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITÉ DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Madame Maryse Aulagnon, *Président Directeur Général*
Monsieur Alain Chaussard, *Directeur Général Délégué*

1.2 DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT

« Nous attestons, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Nous avons obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document. »

Les informations financières historiques présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, qui contiennent des observations, figurant en rubriques 20.3.1 et 20.3.3.

Paris, le 26 avril 2011

Madame Maryse Aulagnon
Président Directeur Général

Monsieur Alain Chaussard
Directeur Général Délégué

2. Contrôleurs légaux des comptes

2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2010

a) Titulaires

CAILLIAU DEDOUIT et Associés

Représenté par : Mohcine Benkirane

Adresse : 19, rue Clément Marot 75008 Paris

Date de premier mandat : 25 avril 1979 (société Immobilier)

Durée du mandat : six exercices à compter du 29 avril 2009

Fin du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2015, statuant sur les comptes 2014.

KPMG Audit

Représenté par : Isabelle Goalec

Adresse : 1 cours Valmy 92923 Paris La Défense Cedex

Date de premier mandat : 26 avril 2007

Durée du mandat : six exercices à compter du 26 avril 2007

Fin du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2013, statuant sur les comptes 2012.

b) Suppléants

Didier CARDON

Adresse : 19, rue Clément Marot 75008 Paris

Date de premier mandat : 25 avril 1979 (société Immobilier)

Durée du mandat : six exercices à compter du 29 avril 2009

Fin du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2015, statuant sur les comptes 2014.

Michel SAVIOZ

Adresse : 1 cours Valmy 92923 Paris La Défense Cedex

Date de premier mandat : 26 avril 2007

Durée du mandat : six exercices à compter du 26 avril 2007

Fin du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2013, statuant sur les comptes 2012.

2.2 RENOUELEMENT DE COMMISSAIRES AUX COMPTES- CHANGEMENT DE REPRÉSENTANT

Il n'y a pas eu de renouvellement de commissaires aux comptes, ni de changement de représentant au cours de l'exercice.

3. Informations financières sélectionnées

Les informations financières sélectionnées ci-après, relatives aux exercices clos les 31 décembre 2008, 2009 et 2010, sont extraites des comptes annuels et consolidés établis selon les normes IFRS en présentation commerciale. Les états financiers en présentation bancaire certifiés par les Commissaires aux Comptes sont présentés sous la rubrique 20.3.1. Le bilan, le compte de résultat et

certaines notes annexes en présentation commerciale validés par les Commissaires aux Comptes sont présentés à la rubrique 20.1. Les matrices de passage entre les présentations bancaire et commerciale figurent à la rubrique 20.3.2 du présent document de référence.

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

Comptes consolidés (M€)	2008*	2009*	2010
Revenus locatifs	73,5	77,2	70,6
Résultat opérationnel courant	44,3	42,8	44,6
Résultat net – part du groupe	(37,5)	(5,7)	10,3
Résultat EPRA	9,1	16,2	17,6
Cash flow opérationnel	47,7	74,1	20,8
Investissements	194,0	119,0	96,7
dont immeubles de placement ⁽¹⁾	182,0	119,0	48,5
dont autres	12,0	-	48,3
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) ⁽²⁾	1 141,2	1 088,5	1 059,8
Juste valeur du patrimoine (hors droits) ⁽²⁾	1 086,7	1 038,0	1 009,9
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽³⁾⁽⁶⁾	329,1	284,3	286,0
Dettes financières nettes	753,6	692,5	717,9
LTV ⁽⁴⁾	56,6 %	58,1 %	58,5 %
Coût moyen de la dette ⁽⁵⁾	5,3 %	3,8 %	3,9 %

Données par action (€)	2008*	2009*	2010
Résultat net (dilué)	(4,53)	(0,99)	0,83
Résultat EPRA	0,34	1,40	1,62
Capacité d'autofinancement (dilué)	1,00	3,2	2,5
Dividende	1,00	1,78	2,43
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽³⁾⁽⁶⁾	34,69	31,39	30,70
Cours de bourse	13,00	16,25	17,10

*Après retraitement de BFI en « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession ».

(1) Au coût historique, en pleine propriété ou financés en crédit-bail.

(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.

(3) Y compris ORA.

(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.

(5) Coûts de couvertures inclus.

(6) Après neutralisation des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI).

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.

Résultat consolidé (M€) ⁽¹⁾	2008 ⁽⁷⁾	2009 ⁽⁷⁾	2010
Revenus locatifs	73,5	77,2	70,6
Loyers nets	63,5	62,8	59,6
Revenus des autres activités	8,2	3,8	5,6
Frais de fonctionnement	(26,7)	(23,5)	(20,3)
EBITDA courant ⁽²⁾	(45,0)	43,2	44,9
Résultat opérationnel courant	(44,3)	42,8	44,6
Autres produits et charges	2,9	0,0	(5,1)
Résultat des cessions d'actifs	7,0	24,8	(0,4)
Résultat opérationnel avt ajust. valeur	54,1	67,6	39,0
Solde net des ajustements de valeurs ⁽³⁾	(46,8)	(47,2)	(2,8)
Résultat opérationnel net ⁽⁴⁾	7,3	20,4	36,2
Coût de l'endettement financier net	(35,8)	(25,3)	(27,6)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(12,6)	(7,6)	(2,9)
Impôts	4,1	12,0	0,6
Divers ⁽⁵⁾	(0,2)	(2,1)	4,4
Résultat net	(37,3)	(2,7)	10,6
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE	(37,5)	(5,7)	10,3
Résultat net – part du groupe	(37,5)	(5,7)	10,3
Retraitement EPRA	46,6	21,9	7,3
RÉSULTAT EPRA ⁽⁶⁾	9,1	16,2	17,6

(1) Sur la base des comptes IFRS en présentation commerciale et des recommandations de l'EPRA.

(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.

(3) Y compris la dépréciation d'un goodwill de 3,5 M€ en 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.

(5) Quote-part de sociétés mise en équivalence, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, autres produits et charges financiers.

(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.

(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.

4. Facteurs de risque

La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

4.1 RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ

4.1.1 - Risques liés à l'environnement économique

L'activité de la société et son développement sont sensibles aux variations de l'environnement économique. Ces évolutions peuvent favoriser, ou au contraire réduire, la demande de surfaces nouvelles en matière d'immobilier d'entreprise. Elles peuvent également avoir une incidence, à terme, sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers et charges locatives.

4.1.2 - Risques liés au marché immobilier

Les niveaux des loyers et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Cette évolution est susceptible d'affecter la capacité des bailleurs à augmenter, voire à maintenir le montant de leurs loyers à l'occasion des renouvellements de baux. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait ainsi en mesure d'affecter les résultats, l'activité, la valeur du patrimoine ou la situation financière de la société.

Les résultats courants de la société proviennent, pour leur majeure partie, des loyers et des charges locatives récupérables perçues des locataires. La réévaluation des loyers est sujette aux variations d'indices nationaux sur lesquels ils sont indexés.

La société pratique une politique prudente en matière de niveau de loyers, en veillant à leur cohérence avec les valeurs locatives afin d'assurer la stabilité des locataires.

Compte tenu de la vive progression des indices de référence au cours des dernières années, la société a dû faire face à des demandes de révision à la baisse de certains loyers à l'échéance des périodes triennales.

Ces révisions, bien qu'ayant contribué négativement à l'évolution du chiffre d'affaires, n'ont pas entraîné de baisse de la valeur des immeubles concernés. En effet, les valeurs d'expertise sont, pour l'essentiel, fondées sur les valeurs locatives de marché. En outre, la baisse relative des taux de capitalisation au cours de l'exercice est venue compenser cet effet négatif sur les revenus.

4.1.3 - Risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité dont disposent les propriétaires afin d'augmenter les loyers pour les faire correspondre aux loyers du marché.

Par ailleurs, à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue de chaque période triennale, le locataire a la faculté soit de libérer les locaux, soit d'opter pour la reconduction tacite de son bail. A l'échéance

du bail, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction. La société ne peut garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement et à des loyers satisfaisants ses actifs à l'échéance des baux en cas de départ des locataires.

La société doit également faire face à une forte concurrence émanant d'acteurs du secteur pouvant offrir aux locataires des actifs à des conditions locatives attractives. Cependant, elle considère que les relations étroites qu'elle entretient avec les locataires, en accompagnant leur développement et leur volonté d'extension, constituent des éléments importants lui permettant d'assurer le renouvellement des baux arrivés à échéance.

L'absence de revenus générés par les surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes sont susceptibles d'affecter ses résultats. Il ne peut par ailleurs être exclu, lors du renouvellement des baux, que la société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des contraintes nouvelles en matière de revalorisation des loyers. Des modifications des règles applicables aux baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la société.

4.1.4 - Risques liés au non paiement des loyers

Une grande partie du chiffre d'affaires du groupe est générée par la location à des tiers de ses actifs immobiliers. Dès lors le défaut de paiements des loyers, qui fait l'objet d'un suivi régulier rigoureux par le groupe, serait susceptible d'affecter ses résultats. Afin de se prémunir de ce risque, la société procède à une évaluation annuelle de la situation financière de ses principaux locataires. Une analyse approfondie de la solvabilité et de la capacité financière des preneurs est réalisée pour tout nouveau candidat locataire.

Lors de la signature des baux, il peut être demandé aux locataires la fourniture de garanties, notamment sous forme de cautionnements ou garanties à première demande bancaires assorties, le plus fréquemment, du versement de dépôts de garantie.

4.1.5 - Risques liés à la concentration sectorielle et géographique du portefeuille de la société

La société a pour objectif une répartition équilibrée de ses actifs entre ces secteurs. Sa capacité à maintenir une répartition équilibrée dépendra toutefois de la situation de l'offre et de la demande de biens immobiliers, qui pourrait l'empêcher d'acquérir ou de céder des immeubles à des prix appropriés.

De même, la société veille à ce que son portefeuille d'actifs immobiliers soit réparti géographiquement afin d'assurer une bonne diversification des risques. Seul Paris intra-muros représente une concentration de risques compte tenu de la vocation d'AffiParis. L'évolution du marché peut peser sur la capacité de la société à maintenir une diversification géographique harmonieuse de son portefeuille.

4 - FACTEURS DE RISQUE**4.2 Risques liés à la société****4.1.6 - Risques liés à la réglementation actuelle ou future**

Dans l'exercice de son activité, la société est tenue de se conformer à de nombreuses réglementations relatives notamment aux baux commerciaux, à la copropriété, à la prévention des risques naturels et technologiques, la sécurité des personnes et la sauvegarde de l'environnement.

En règle générale, l'impact de toute nouvelle réglementation et de l'éventuelle mise en conformité des immeubles en découlant, sont à la charge des preneurs et des crédits preneurs.

Toutefois, la non-conformité d'un actif au regard de la réglementation actuelle ou future pourrait générer des charges supplémentaires significatives.

Afin de vérifier la conformité du patrimoine du groupe aux dispositions réglementaires, des audits techniques sont réalisés par des prestataires qualifiés.

4.1.7 - Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

Une grande partie du portefeuille de la société est évalué deux fois par an par des expertises externes. La valeur de ce portefeuille d'actifs dépend du rapport entre l'offre et la demande sur le marché, de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative ainsi que de l'évolution de l'environnement économique ; les immeubles occupés par des locataires potentiellement fragiles font l'objet d'une étroite surveillance.

La valeur du portefeuille de la société dans les comptes consolidés, en normes comptables internationales, correspond à la juste valeur résultant des expertises les plus récentes.

Après une légère baisse des valeurs au cours du premier semestre, celles-ci se sont redressées en deuxième partie d'année pour terminer en quasi-stabilité à périmètre constant. Si une évolution significative des valeurs intervenait entre deux expertises, l'évaluation des actifs de la société pourrait ne pas être en adéquation avec leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession. En outre, si les valeurs déterminées par les expertises venaient à baisser, le résultat dans les comptes consolidés de la clôture suivante serait alors affecté.

4.1.8 - Risques industriels et environnementaux

Le groupe participe à la démarche Haute Qualité Environnementale en adoptant des mesures préventives permettant de limiter en cas de construction ou de réhabilitation d'immeuble, les impacts sur l'environnement.

Cette démarche contribue également à proposer un meilleur confort d'exploitation de l'immeuble à ses utilisateurs.

Affine fait réaliser des contrôles périodiques sur les immeubles dont elle est propriétaire aux fins de vérifier le respect par les utilisateurs de la réglementation environnementale.

4.2 RISQUES LIÉS À LA SOCIÉTÉ**4.2.1 - Risques liés à l'actionnaire majoritaire**

À la date d'enregistrement du présent document de référence, Holdaffine détient la majorité des droits de vote de la société. En conséquence, Holdaffine a une influence significative sur la société et sur la conduite de son activité. Elle est en mesure de prendre seule des décisions importantes concernant notamment la nomination des membres du conseil d'administration, l'approbation des comptes annuels et la distribution de dividendes. Holdaffine, qui n'a aucune dette propre, a pour objectif premier le développement d'Affine et la bonne tenue du titre en bourse, objectif convergent avec celui de tous les

actionnaires d'Affine. De surcroît, les règles de gouvernance sont scrupuleusement respectées ; en particulier une majorité d'administrateurs au Conseil est indépendante.

4.2.2 - Risque de liquidité

La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

La société pratique une gestion financière prudente et rigoureuse afin de disposer en permanence d'un excédent de trésorerie significatif au-delà des besoins résultant du service de la dette :

- diversification des relations bancaires
- échelonnement des remboursements
- amortissement annuel des crédits (avec le cas échéant une valeur résiduelle à maturité)
- mise en place de lignes de crédit confirmées (19 M€ à ce jour)

La société suit son risque de liquidité notamment à travers deux outils :

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

La société veille à ne placer sa trésorerie qu'auprès des banques qui, seules ou à travers le groupe dont elles relèvent, présentent toutes les garanties voulues. Ses placements sont effectués de façon prudente, en excluant tout instrument comportant un risque de perte en capital.

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.

4.2.3 - Risque de taux

Après une baisse importante tout au long de l'année 2009 les taux variables ont atteint un niveau historiquement bas dans les premiers mois de 2010 avant de remonter de façon modérée. Le groupe Affine privilégie le recours à l'endettement à taux variable qui représente avant couverture, près de 91 % de sa dette au 31 décembre 2010 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Le groupe a poursuivi sa politique prudente de gestion de la dette couvrant systématiquement son risque de taux d'intérêt par des opérations de marché (swaps, caps et tunnels) contractés auprès de nombreux établissements bancaires de premier plan. Ainsi au cours de l'exercice, quatre caps ont été achetés pour un montant notionnel de 40 817 K€. Le taux plafond de ces instruments de couverture se situe entre 2,5 % et 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 le 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.

Les tableaux ci-après déterminent les positions nettes d'emplois et ressources après gestion des instruments financiers.

➤ EMPLOIS / RESSOURCES GROUPE AFFINE (Hors Banimmo)

■ 1. Emplois

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
TAUX FIXE						
Credit-bail	13 088	10 953	8 781	7 793	6 876	5 913
Location	485 052	474 029	459 981	446 014	421 117	407 263
Total	498 140	484 981	468 762	453 807	427 993	413 175
TAUX VARIABLE						
Credit-bail	35 946	28 964	23 528	18 182	13 531	9 537
TOTAL EMPLOIS	534 086	513 945	492 290	471 989	441 524	422 712
Dont crédit-bail	49 034	39 917	32 309	25 975	20 407	15 449
Dont location	485 052	474 029	459 981	446 014	421 117	407 263

■ 2. Ressources

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
TAUX FIXE						
Fonds propres consolidés	346 771	353 845	368 464	383 084	397 704	412 323
Emprunts	68 492	64 221	40 456	37 564	32 409	4 650
Total	415 263	418 066	408 920	420 648	430 113	416 973
TAUX VARIABLE						
Emprunts	366 769	326 830	308 404	275 062	247 655	204 315
Lignes non utilisées *	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000
TOTAL RESSOURCES	801 032	763 896	736 324	714 710	696 768	640 288
Dont emprunts	435 261	391 051	348 860	312 626	280 064	208 965

4 - FACTEURS DE RISQUE

4.2 Risques liés à la société

■ 3. Instruments de hors-bilan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
SWAPS (sensibilisation à TF)						
Swap (Affine emprunte à 4,06 %) Crédit Agricole	13 140	12 060	10 980	9 900	8 820	7 740
Swap (Affine emprunte à 3,93 %) HSBC	11 452	10 750	10 020	9 261	8 471	7 650
Swap (JDQ emprunte à 3.845 %) Société Générale	8 350	-	-	-	-	-
Swap (Molina emprunte à 3,625 %) Natixis	15 651	15 068	14 486	-	-	-
Swap (Affine emprunte à 2,93 %) Société Générale	14 653	14 145	13 564	12 905	-	-
CAPS						
Cap 6 % Natixis	4 973	-	-	-	-	-
Cap 6 % EUROHYPO	2 611	-	-	-	-	-
Cap 4 % HSH Nordbank	29 925	27 975	25 825	-	-	-
Cap 2,5 % Crédit Agricole	9 710	9 093	8 456	7 800	-	-
Cap 2,75 % Crédit Agricole	3 043	2 725	2 398	2 061	-	-
Cap 2,75 % BECM	29 051	16 413	14 765	13 157	-	-
Cap 2,75 % Crédit Agricole	29 051	16 413	14 765	13 157	-	-
Cap 2,75 % HSBC	29 051	16 413	14 765	13 157	-	-
Cap 2,75 % Natixis	29 051	16 413	14 765	13 157	-	-
Cap 2,5 % Société Générale	5 048	4 827	4 591	4 337	-	-
Cap 2,5 % CIC	5 790	5 543	5 258	4 935	-	-
Cap 2,5 % Crédit Agricole	25 036	24 393	23 708	22 981	0	-
Cap 2,8 % SaarLB	3 395	3 185	2 975	2 765	2 555	0
Cap 2,5 % CIC	1 414	1 372	1 329	1 281	1 211	0
Cap 2,5 % Crédit Agricole	10 140	8 528	4 888	1 092	0	-
TUNNELS						
Société Générale : entre 4,20 % et 5,35 %	7 560	7 308	7 027	6 741	6 430	6 086
Natixis : entre 3,97 % et 5 %	4 666	4 435	4 205	4 003	3 751	3 550
Natixis : entre 3,90 % et 5 %	9 015	8 771	8 527	8 284	8 040	-
HSBC : entre 3,80 % et 4,80 %	12 120	11 520	10 860	10 140	9 360	-
HSH Nordbank : entre 3,80 % et 5 %	40 700	40 600	40 400	40 100	39 700	39 300
Crédit Agricole : entre 3,91 % et 5 %	14 628	14 373	14 105	13 822	13 523	-
BNP Paribas : entre 3,80 % et 5,40 %	5 760	5 550	5 320	-	-	-
Société Générale : entre 4,55 % et 5,05 %	32 491	31 912	31 248	-	-	-
TAUX MOYEN PONDÉRÉ	3,72 %	3,81 %	3,85 %	3,69 %	4,75 %	4,79 %

■ 4. Synthèse

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
LIQUIDITÉS						
Total emplois	534 086	513 945	492 290	471 989	441 524	422 712
Total ressources	801 032	763 896	736 324	714 710	696 768	640 288
Solde de financement du bilan (avant refinancement des dettes échues)	266 945	249 950	244 034	242 721	255 243	217 575
TAUX						
Total emplois taux fixe	498 140	484 981	468 762	453 807	427 993	413 175
Total ressources taux fixe	415 263	418 066	408 920	420 648	430 113	416 973
Solde net taux fixe (1)	(82 878)	(66 915)	(59 842)	(33 158)	2 119	3 797
Total emplois taux variable	35 946	28 964	23 528	18 182	13 531	9 537
Total ressources taux variable	385 769	345 830	327 404	294 062	266 655	223 315
Solde net taux variable	349 823	316 866	303 876	275 879	253 124	213 778
Couverture par swap	63 246	52 023	49 049	32 066	17 291	15 390
Adossements sur caps	217 290	153 293	138 490	99 877	3 766	0
Adossements sur tunnels	126 939	124 469	121 692	83 090	80 804	48 935
Total couverture (2)	407 476	329 786	309 231	215 033	101 862	64 326
SURCOUVERTURE (2+1)	324 598	262 871	249 389	181 875	103 982	68 123

*Hypothèse : les lignes de crédit ont été automatiquement renouvelées.

L'analyse de sensibilité des flux de trésorerie pour les instruments à taux variables est présentée dans l'annexe aux comptes consolidés sous la rubrique 20.3.1.7.6.2.3 du présent document de référence sous le point Gestion du risque financier – risque de taux.

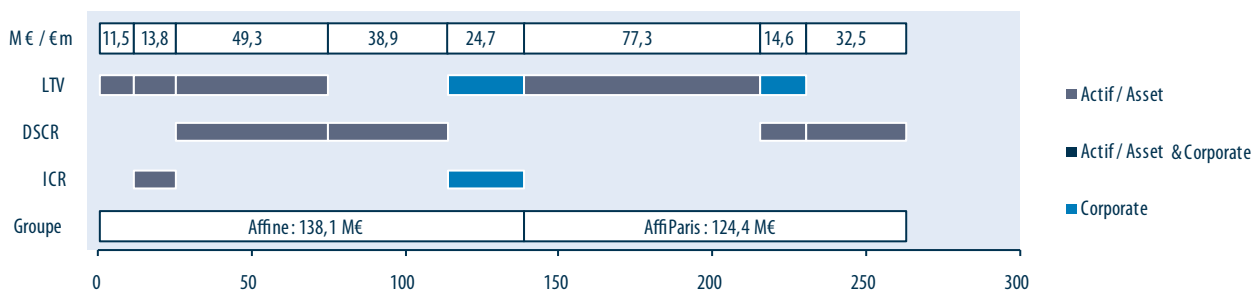
4.2.4 - Risques liés aux covenants financiers

Les emprunts contractés par les sociétés du groupe sont généralement assortis de clauses prévoyant le respect par l'emprunteur d'un ou plusieurs ratios financiers relatifs à un ou plusieurs actifs financés. Un petit nombre de concours financiers prévoient des covenants applicables au niveau de la société emprunteuse elle-même.

Ces covenants sont dans la plupart des cas appliqués à des ratios de type LTV (encours du crédit/juste valeur), DSCR (revenus/service de la dette) ou ICR (revenus/intérêts) ; les seuils à respecter et les conséquences en cas de non respect sont variables en fonction des opérations. Dans la plupart des cas, l'écart doit être compensé par un remboursement anticipé partiel (ratio LTV) ou la constitution d'un gage-espèces (ratios DSCR ou ICR).

Le graphique suivant représente la répartition par type de covenants des encours de dettes qui en sont affectés :

■ Répartition des covenants hors Banimm (€m)



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

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. Une actualisation de ces ratios sera effectuée dans le cadre de l'arrêté des comptes semestriels.

4.2.5 - Risque lié au ratio de structure financière

En 2010, la stabilité des valeurs d'expertise a permis de maintenir un ratio LTV de 58 % en fin d'exercice compte tenu de la prise en compte des droits sur immeubles, de la valeur des titres des sociétés mises en équivalence et des actifs financiers de nature immobilière.

Ce ratio est inférieur aux niveaux à respecter dans le cadre des covenants financiers liés à la dette globale du groupe.

4.2.6 - Risque de change

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

4.2.7 - Risque de contrepartie bancaire

Le groupe Affine s'attache à ne placer sa trésorerie et à ne souscrire de produits dérivés que chez des établissements bancaires de renom. Il veille également à diversifier ses sources de crédit bancaire : au 31 décembre 2010, aucune banque ne représente plus de 17,9 % de l'encours total de refinancement.

4.2.8 - Gestion du risque du capital

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

Les objectifs du groupe Affine en matière de gestion du capital consistent à maintenir la capacité du groupe à assurer la continuité

de son exploitation afin de fournir une rentabilité aux actionnaires, et également une structure capitalistique efficiente dans le but de limiter le coût du capital.

Les objectifs du groupe en matière de fonds propres sont :

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

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

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

4.2.9 - Risques informatiques

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

5. Informations concernant l'émetteur

5.1 HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

5.1.1 - Raison sociale

La société a pour dénomination sociale AFFINE.

5.1.2 - Registre du commerce et des sociétés

La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro : 712 048 735.

Le code SIRET est 712 048 735 00062 (depuis le 15 octobre 2010 - avant cette date le code SIRET était 712 048 735 00054)

Le code APE est 6491Z.

5.1.3 - Date de constitution et durée de vie

La société a été constituée en janvier 1971 (ex Société Financière Immobilier) pour une durée de vie de 99 ans à compter de cette date. Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

5.1.4 - Siège social, forme juridique et législation

Jusqu'au 15 octobre 2010, le siège social de la société était situé au 4, square Edouard VII à Paris 9^e arrondissement ; depuis le 15 octobre 2010, le siège social a été transféré au 5 rue Saint Georges à Paris 9^e arrondissement.

Affine est une société anonyme de droit français à conseil d'administration. La société est soumise au droit français.

5.1.5 - Événements importants

Dates	Évolution du groupe
1990	Création d'Affine avec un tour de table d'institutionnels.
1992	Acquisition de Sovabail et Somica (renommée Imaffine).
1996	Retrait de la cote de Sovabail
1996 – 1998	Absorption d'Affine par Sovabail et reconstitution de l'actionnariat.
Septembre 1999	OPA de Sovabail sur la Société Financière Immobilier, ex-Sicomi, cotée au premier marché de la bourse de Paris.
Juillet 2000	Absorption de Sovabail par Immobilier, qui reprend le nom «Affine».
Février 2001	Prise de contrôle par Affine du groupe Concerto Développement.
Septembre 2003	Option pour le régime SIIC avec effet au 1 ^{er} janvier 2003
Septembre 2004	Cession d'Imaffine à Altaréa et octroi à Affine de BSA à hauteur de 4,2 % du capital d'Altaréa
Avril 2005	Acquisition par Affine du contrôle du groupe de centres d'affaires BFI
Janvier 2006	Création d'Abcd, filiale dédiée à l'ingénierie de la construction
Février 2006	Acquisition de 75 % du capital du groupe Banimmo
Septembre 2006	Acquisition de 25 % du capital de la Sicafi Montea
Février 2007	Acquisition de 64 % du capital de la compagnie foncière Fideimur
Mars 2007	Introduction sur le compartiment C d'Euronext Paris de Fideimur, renommée AffiParis en juillet 2007 et option pour le régime SIIC
Juin 2007	Introduction sur le compartiment B d'Euronext Bruxelles de Banimmo
Juillet 2007	Division par 3 de la valeur du pair des actions d'Affine
Juillet 2007	Affine accroît ses fonds propres via l'émission d'une dette à durée indéterminée de 75 M€ (TSDI)
Février 2008	Cession de la participation d'Affine dans Abcd
Avril 2008	Cession de la participation d'Affine dans Montea à Banimmo et au Holding Communal
Juin 2008	Reclassement au sein de l'actionnariat d'Affine avec constitution d'un concert entre : <ul style="list-style-type: none"> • Penthivère Holding qui détient directement 12,4% du capital d'Affine (8,3% des droits de vote) par échange de sa participation dans Holdaffine contre des actions Affine. • Holdaffine qui détient 41,4% du capital d'Affine (56,4% des droits de vote) Signature d'un pacte d'actionnaires
Octobre 2008	Echange par JDJ Two de sa participation dans le capital de Holdaffine contre des actions Affine représentant 5,73 % du capital et 3,86 % des droits de vote.
Septembre 2009	Résiliation du pacte d'actionnaire conclu entre Penthivère Holding et Holdaffine Déclaration de franchissement de seuil du concert à la baisse relativement au seuil de 50% des droits de vote, 1/3,25 %, 20 %, 10 % et 5 % du capital et des droits de vote d'Affine
Novembre 2009	Cession de la participation d'Affine dans le capital d'Altaréa, soit 2,4 %.
Décembre 2009	Cession de la participation majoritaire d'Affine dans le capital de BFI. Cette cession est devenue définitive en février 2010

5.2 INVESTISSEMENTS

5.2.1 - Principaux investissements en 2010

Le groupe a investi en 2010 97 M€ (acquisitions et développements), répartis entre Affine pour 11 M€ et Banimmo pour 86 M€.

a) Affine

Les opérations réalisées par Affine se sont élevées à 11 M€.

Elles ont porté, notamment, sur le développement d'Arcachon et de Nevers et la restructuration d'Issy-les-Moulineaux.

b) Banimmo

Banimmo a acquis en avril un ensemble de commerces de pieds d'immeubles de 2 848 m² à Rouen (76) et en décembre de deux lots totalisant 12 000 m² au sein d'un centre commercial à Eragny (95).

Par ailleurs, Banimmo a pris une participation de 25 % dans City Mall Développement en août et a participé à l'augmentation de capital de Montea en juin.

c) AffiParis

Au cours de l'année, AffiParis n'a procédé à aucune acquisition.

5.2.2 - Principaux investissements en cours

Le groupe Affine poursuit la réalisation d'opérations importantes déjà amorcées au cours de l'exercice précédent : réalisation de commerces à Nevers et Arcachon, et achèvement des travaux de viabilisation sur Sant Feliu.

5.2.3 - Principaux investissements engagés

Affine a réalisé l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 4 900 m² à Lyon en février 2011 dont la promesse avait été signée en décembre 2010.

Le groupe relance ainsi son programme d'investissement tout en poursuivant et renforçant sa politique de valorisation du patrimoine.

6. Aperçu des activités

6.1 PRINCIPALES ACTIVITÉS

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.

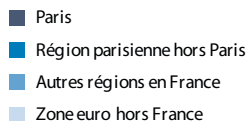
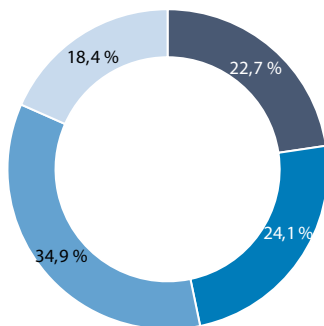
Stratégie

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

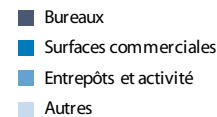
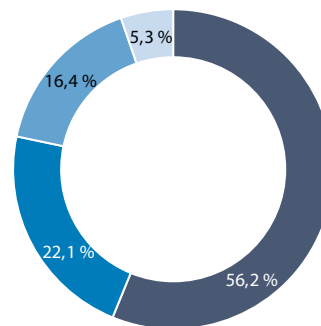
Au cours des deux dernières années, la réalisation de plusieurs investissements importants dans l'immobilier commercial, associée à la politique de cession a permis au groupe de rééquilibrer son portefeuille. Ainsi la part du commerce est passée d'un peu moins de 14 % en 2008 à plus de 22 % fin 2010, 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



■ Répartition en valeur par nature d'actif



■ Bureau

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.

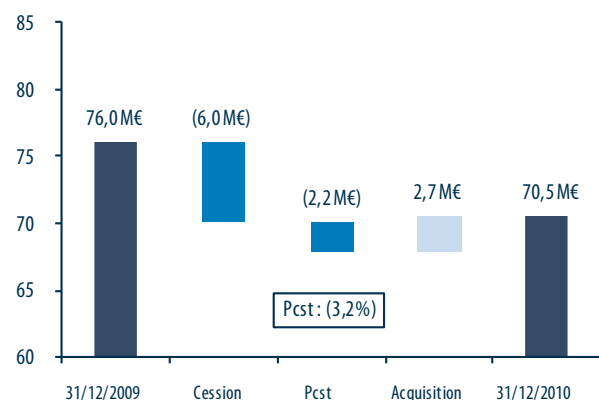
■ Commerces

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).

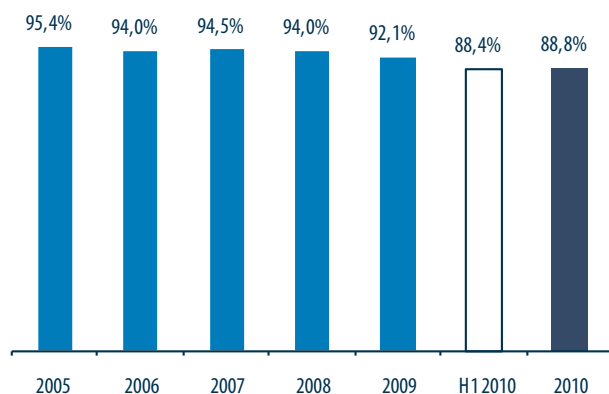
Activité du groupe en 2010

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.

■ Évolution des loyers faciaux



■ Évolution du taux d'occupation*



* Taux d'occupation financier hors immeubles en restructuration et hors 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.

Activité des différentes sociétés du groupe

➤ A- Sociétés foncières

■ a) Affine

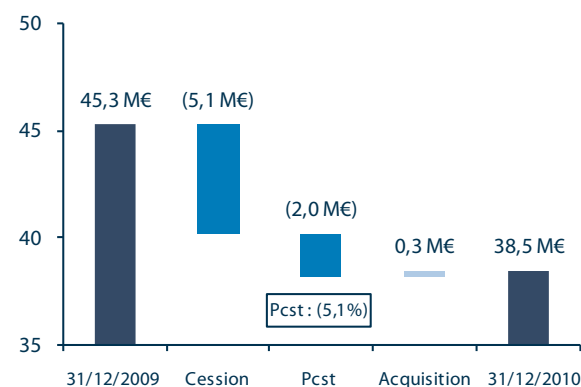
NB : les informations commentées dans cette partie concernent la sous-consolidation d'Affine et de ses filiales (sous-groupes Banimmo et AffiParis exclus).

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€.

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

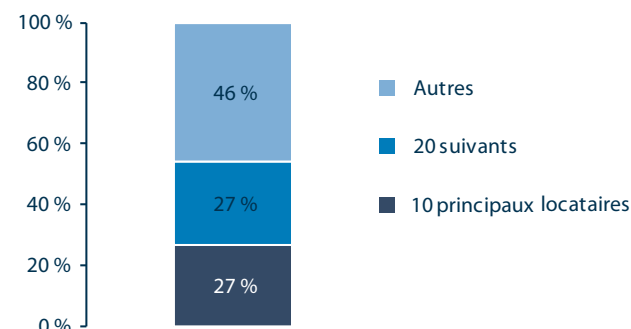
■ Évolution des loyers faciaux



Pcst : A périmètre constant.

■ Répartition des baux

328 Baux



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€.

6 - APERÇU DES ACTIVITÉS

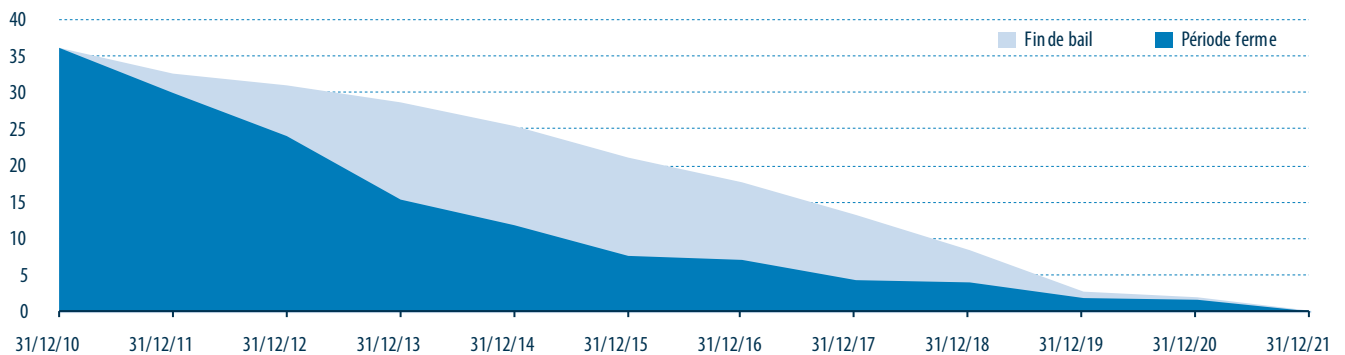
6.1 Principales activités

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.

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

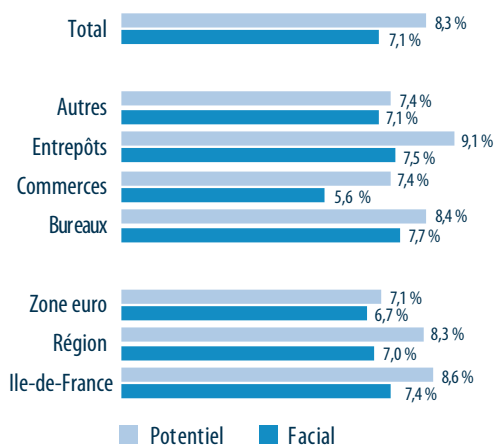


Au cours de l'année 2010, Affine a notamment signé avec le groupe H&M un bail portant sur une surface de près de 1 000 m² dans son nouveau site commercial Espace Colbert. Situé en plein cœur de Nevers (58), en bordure de la zone piétonne du centre-ville, cet ensemble, acquis en 2008 en VEFA auprès d'Eiffage, 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.

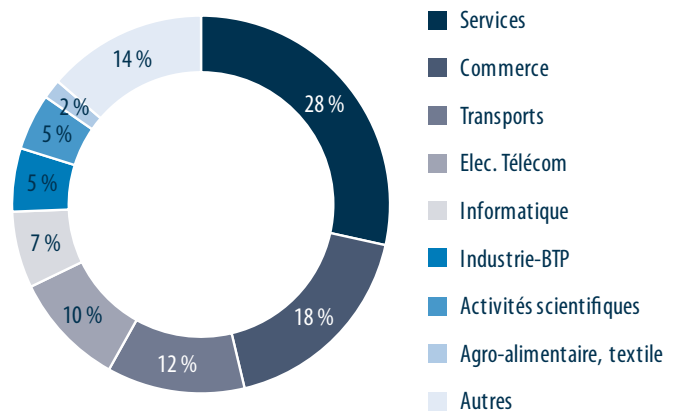
Par ailleurs une autre opération commerciale de centre-ville est en cours de réalisation à Arcachon (33), où Affine a acquis, en 2009 en VEFA auprès d'Eiffage, 2 790 m² de commerces de détail (ainsi qu'une résidence de tourisme). Situé en face de l'Hôtel de Ville et du marché, cet ensemble est livrable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

■ Rendement du patrimoine



■ Par secteur d'activité (en loyer)



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 Montéleger (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 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 Calaisais 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.

À l’étranger :

- À 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 Périlès 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 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 10^e : 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 11^e, 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.

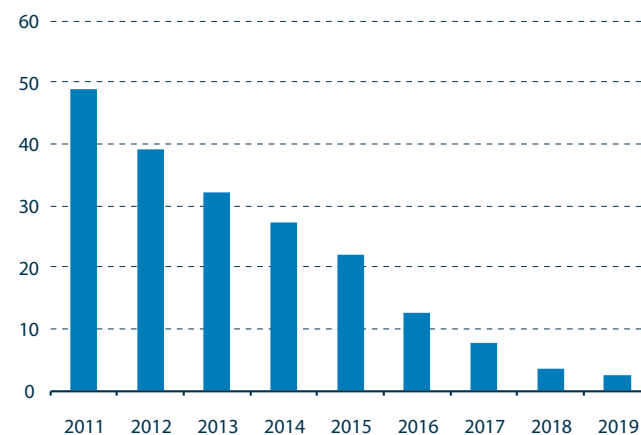
Résultat (sous-consolidation) :

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.

■ Encours de crédit bail



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.

	Seuils réglementaire*	Affine
Ratio de solvabilité *		
Rapport entre les fonds propres nets et le total des risques pondérés	8 %	30,0 %
Coefficient de liquidité		
Au titre du mois de janvier 2011	100 %	283 %
Contrôle des grands risques consolidés :		
Rapport entre les engagements par débiteur et les fonds propres nets		
Seuil de déclaration	10 %	aucune
Limite absolue	25 %	aucune

* Affine est soumise à l’Autorité de Contrôle Prudentiel au seuil de 20%.

6 - APERÇU DES ACTIVITÉS

6.1 Principales activités

4- RÉSULTATS (SOUS-CONSOLIDATION)

Résultat consolidé (M€) ⁽¹⁾	2008 ⁽⁶⁾	2009 ⁽⁶⁾	2010
Revenus locatifs	45,1	45,5	41,1
Loyers nets	38,1	35,5	34,7
Revenus des autres activités	7,3	3,8	5,2
Frais de structure	(16,8)	(14,0)	(12,9)
EBITDA courant ⁽²⁾	28,6	25,3	27,0
Résultat opérationnel courant	28,3	25,3	26,8
Autres produits et charges	0,4	(0,5)	(4,1)
Résultat des cessions d'actifs	3,8	1,4	(0,3)
Résultat opérationnel avt ajust. valeur	32,5	26,2	22,4
Solde net des ajustements de valeurs	(34,2)	(19,6)	(3,3)
Résultat opérationnel net ⁽³⁾	(1,7)	6,6	19,1
Coût de l'endettement financier net	(14,0)	(7,1)	(8,5)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(4,3)	(3,9)	0,1
Impôts	2,6	7,3	0,3
Divers ⁽⁴⁾	1,3	(3,4)	3,4
Résultat net	(16,1)	(0,5)	14,4
Résultat net – part du groupe	(17,1)	(3,2)	13,6
Résultat net – part du groupe	(17,1)	(3,2)	13,6
Retraitement EPRA	38,6	24,8	4,8
RÉSULTAT EPRA ⁽⁵⁾	21,5	21,6	18,4

(1) Sur la base des comptes IFRS en présentation commerciale et des recommandations de l'EPRA.

(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.

(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.

(4) Quote-part de sociétés mise en équivalence, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, autres produits et charges financiers.

(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.

(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.

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 bénéfices 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.

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.

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).

(M€)	2008	2009	2010
Immeubles de placement	38,1	35,5	34,7
Location financement	5,9	3,8	2,9
Développement immobilier	1,3	(0,0)	(3,2)
Divers	2,0	0,6	1,2
Marge opérationnelle ⁽¹⁾	47,4	39,9	35,6
Résultat financier ⁽¹⁾	(11,8)	(18,2)	(6,0)
Charges d'exploitation et divers	(18,7)	(15,2)	(12,9)
Impôts sur les sociétés	(0,9)	4,6	0,6
Résultat courant	16,1	11,2	17,3
Plus-values nettes de cession	3,8	1,4	(0,3)
Résultat courant après cession	19,9	12,6	17,0
Variation de juste valeur des immeubles ⁽²⁾	(33,8)	(19,6)	(3,3)
Variation de juste valeur des instruments financiers	(4,3)	(3,9)	0,1
Divers ⁽³⁾	(1,4)	7,6	0,9
Impôts différés	3,5	2,7	(0,3)
RÉSULTAT NET COMPTABLE	(16,1)	(0,5)	14,4
Dont part du groupe	(17,1)	(3,2)	13,6

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

(1) Hors variation de juste valeur.

(2) Y compris variation de valeur de Sant Feliu.

(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.

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 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€.

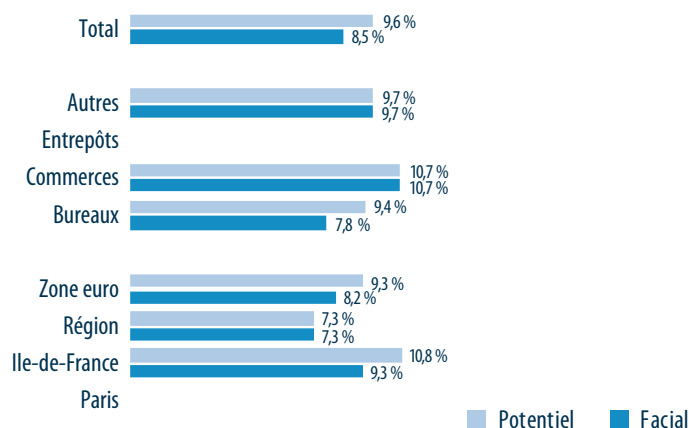
Ne bénéficiant pas de la reprise de carry-back de 4,6 M€, contrairement à 2009, le résultat net s'établit à 6,5 M€ contre 10,9 M€.

■ b) Banimmo**1 - ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ (ET DE SES FILIALES DÉDIÉES)**

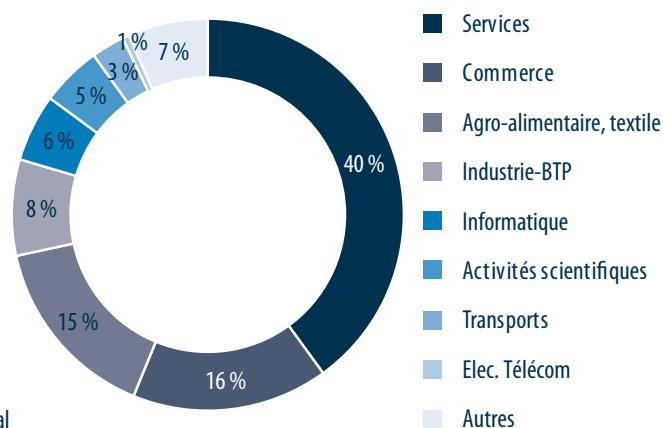
Au 31 décembre 2010, Banimmo détient 20 immeubles (et un terrain), pour une superficie totale de près de 175 000 m², et dégage un revenu locatif annuel de 20,9 M€ sur la base des baux en vigueur au 31 décembre. Au cours de l'année, la société a signé 33 nouveaux baux ou renégociations pour 28 442 m².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

■ Rendement du patrimoine



■ Par secteur d'activité (en loyer)



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 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€.

■ c) 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 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.

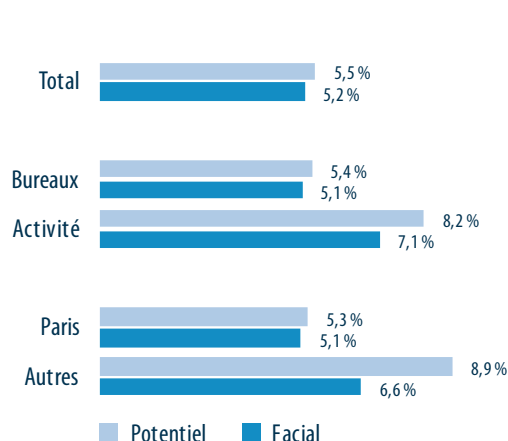
L'augmentation des charges est plus que compensée par l'amélioration de la juste valeur des immeubles (+3,5 M€), suivant

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.

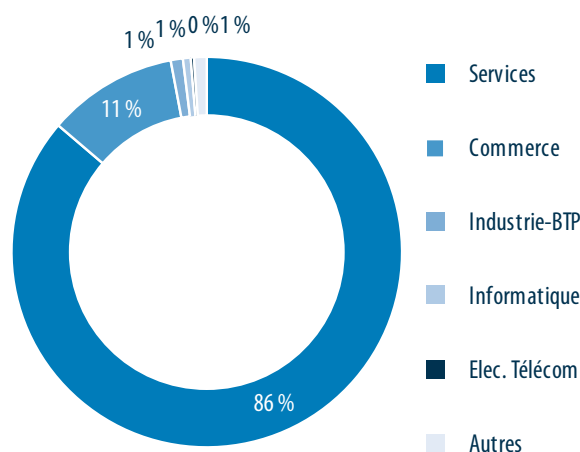
Retraité des éléments non-courants (variation de juste valeur et plus ou moins values de cessions), le résultat EPRA s'établit à 1,9 M€ contre 3,2 M€ en 2009.

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€.

■ Rendement du patrimoine



■ Par secteur d'activité (en loyer)



6.2 PRINCIPAUX MARCHÉS ⁽¹⁾

Contexte économique

Après avoir baissé de - 2,5 % en 2009, soit sa pire performance depuis l'après guerre, l'économie française a amorcé en 2010 une phase de convalescence en renouant avec la croissance (+ 1,6 % prévu). Toutefois, le redémarrage de l'activité reste laborieux, comme l'illustrent notamment les statistiques du marché du travail. Ainsi, le taux de chômage en métropole est passé de 9,2 % au 3^e trimestre 2009 à 9,3 % au 3^e trimestre 2010. Par ailleurs, fin novembre 2010, le nombre de demandeurs d'emploi était en hausse de + 2 % sur un an. La croissance reste donc fragile et incertaine.

Malgré la faiblesse du marché de l'emploi, la consommation a légèrement progressé en 2010. Mais l'arrêt de la prime à la casse, la réduction des niches fiscales et le niveau élevé du taux d'épargne limiteront inévitablement les dépenses des ménages en 2011. La confiance des ménages est aujourd'hui encore très faible, les Français restent très prudents et jugent le contexte peu propice aux achats importants. Ainsi, la consommation ne progresserait à nouveau qu'à un rythme modéré l'an prochain.

Après s'être effondré en 2009 avec - 7,9 %, l'investissement des entreprises s'est à nouveau replié en 2010, avec une baisse prévue de -1,5 %. Pourtant, l'accès au crédit s'est détendu et les conditions de financement sont avantageuses. Par ailleurs, le climat des affaires a progressé. Cependant, la trésorerie des entreprises ne s'est pas améliorée depuis le 1^{er} semestre 2010 et la faiblesse de la demande ne favorise pas beaucoup les projets. En 2011, l'investissement devrait augmenter de + 3,2 %, une évolution certes positive mais toujours insuffisante pour relancer la compétitivité des entreprises.

Les exportations françaises ont rebondi en 2010 (+ 9,2 % prévus), ce qui n'a pas empêché la France de perdre des parts de marchés à l'international. La balance commerciale demeure très dégradée et le commerce extérieur ne devrait pas contribuer à la croissance. Après + 11 % en 2010, les échanges mondiaux ne progresseraient que de + 7 % en 2011.

Les fondamentaux de l'économie se stabilisent mais sont encore trop peu solides pour parler d'une reprise pérenne. Avec une croissance du PIB anticipée à + 1,5 %, 2011 s'annonce comme une année de transition avant un redémarrage sans doute plus prononcé de l'activité en 2012.

(1) Source : CB Richard Ellis / Market View – Conjoncture immobilière – Ile de France/ France – 4^e Trimestre 2010. La reproduction du document de CBRE est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source

Le marché de l'investissement en France

► Une amélioration réelle

En 2010, 11 milliards d'euros ont été échangés sur le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé, soit une progression de + 42 % sur un an. Même si ces volumes demeurent très éloignés des niveaux enregistrés avant la crise, le rebond apparaît notable. Le 4^{ème} trimestre a en particulier bénéficié à plein de la traditionnelle pression à la conclusion des négociations en fin d'année. Il a concentré à lui seul plus de 40 % des engagements de l'année (4,6 milliards d'euros), ce qui en fait le meilleur trimestre enregistré depuis la fin 2007.

Alors que 2009 avait été dominée par les petites et moyennes transactions, faute de financements pour les volumes unitaires importants, le marché a retrouvé de la profondeur en 2010. La liquidité est notamment revenue sur le segment compris entre 100 et 200 millions d'euros. De fait, dès lors que l'actif sous-jacent est sécurisé, le crédit est à nouveau disponible, avec des exigences en termes d'apports en « equity » qui se sont assouplies, et il est proposé à des conditions financières attractives, grâce à la faiblesse des taux courts. Les très grosses transactions demeurent cependant rares et restent difficilement finançables. Les portefeuilles continuent notamment de souffrir de leur hétérogénéité dans un contexte verrouillé pour les actifs secondaires. Ils n'ont pesé que 12 % des volumes investis sur l'année. Le 4^{ème} trimestre a cependant vu le retour de ventes groupées significatives, avec la signature de 4 portefeuilles supérieurs à 100 millions d'euros.

► L'immobilier, une valeur refuge en sortie de crise

Cette amélioration du marché s'explique par l'intérêt retrouvé des investisseurs pour l'immobilier d'entreprise, notamment de la part des institutionnels. Face à un environnement financier particulièrement bousculé et incertain (crise de la dette publique européenne, marché boursier instable, incertitudes sur l'évolution des taux à moyen terme...), l'immobilier, actif réel et tangible, apparaît de nouveau comme un placement protecteur sur le long terme. Corollaire de ce statut de valeur refuge, les acquéreurs se sont focalisés sur les actifs sécurisés, assortis de baux long terme signés avec des locataires solides à des loyers de marché. La vigueur incertaine de la reprise économique a également fortement contribué à faire perdurer cette aversion au risque des acteurs immobiliers. Il en résulte la persistance du blocage du marché des actifs secondaires, pour lesquels la décote n'a toujours pas eu lieu. De fait, les rares acquéreurs potentiels exigent un niveau de rémunération du risque sur ce type d'investissement particulièrement élevé que les vendeurs, en l'absence de contrainte à la vente, refusent d'acter.

La volonté de sécurisation des investisseurs s'est logiquement doublée d'une recherche de qualité dans leurs cibles d'acquisition. En 2010, plus de 50 % des volumes engagés ont porté sur des immeubles neufs, récents ou restructurés, grâce notamment à la relance dans la 2^{ème} moitié de l'année des VEFA. Ainsi, les volumes de cessions d'immeubles à construire ont quasiment triplé entre 2009 et 2010 et, fait notable, quelques transactions « en blanc » de taille significative se sont concrétisées à la fin de l'année. Face à la pression de la demande, l'offre de qualité est restée notoirement insuffisante, même si le redémarrage des valeurs vénales sur ce segment a contribué à rendre certains acteurs plus actifs à l'arbitrage.

► Des actifs toujours « prime » mais des localisations alternatives

Les commerces, actifs défensifs par excellence, ont particulièrement bénéficié de l'exigence de sécurité des investisseurs, tirant les

volumes du 1^{er} semestre. Il s'agit du seul marché qui a retrouvé les niveaux d'activité d'avant-crise. Avec 2,6 milliards d'euros échangés, 2010 se positionne même comme la 2^{ème} meilleure année jamais atteinte en termes de volumes, après 2007. Notons par ailleurs que près de 60 % des engagements commerces se sont réalisés en régions, ce qui explique le poids relativement élevé de la province au sein de l'investissement national. Ce dynamisme découle de la forte attractivité des centres commerciaux, segment qui a concentré à lui seul près de 62 % des volumes commerces, grâce notamment à des acquisitions aussi emblématiques que Cap 3000 ou O'Parinor. En revanche, les investissements en murs d'enseignes ont continué de pâtir des difficultés de cessions de portefeuilles et du ralentissement de la consommation dans les zones périphériques, phénomène qui impacte également négativement le marché des « retail parks ».

Mais depuis l'été, l'activité s'est déplacée vers le marché des bureaux. Ainsi, le volume de transactions du 2nd semestre y a été multiplié par 2,5 comparativement à la 1^{ère} moitié de l'année. Au total, près de 7,5 milliards d'euros ont été investis en bureaux. Ce redémarrage s'explique par l'élargissement des cibles d'intérêt des investisseurs. De fait, tandis que Paris Centre Ouest concentrait plus de 60 % des transactions bureaux en début d'année, les acquéreurs se sont ces derniers mois largement tournés vers les localisations proposant des produits récents ou neufs, notamment en VEFA. Pour les actifs sécurisés sur le long terme, la qualité de l'immeuble prime donc désormais sur le prestige de sa localisation, dans la mesure où la proximité des transports en commun reste de mise. Ainsi, le Croissant Ouest et les 1^{ères} Couronnes ont concentré 45 % des engagements bureaux du 2nd semestre. Les régions, où le marché des bureaux était particulièrement atone depuis le début de l'année, ont également tiré profit de la reprise des VEFA au 4^{ème} trimestre. Notons par ailleurs le dégel du marché de La Défense, qui a bénéficié de l'amélioration de la liquidité pour les actifs de grande taille.

Après un début d'année difficile, le 4^{ème} trimestre a marqué le redémarrage du marché des entrepôts et des locaux d'activités, permettant le doublement des volumes engagés sur les 9 mois précédents. On a notamment vu le retour de portefeuilles de locaux d'activités. Au final, 0,9 milliard d'euros d'engagements a été recensé en 2010.

► Des acteurs aux stratégies « core »

Malgré l'assouplissement des conditions de financement, les investisseurs en fonds propres ont dominé le marché tout au long de l'année, avec en première ligne les institutionnels. Les assureurs, qui avaient été vendeurs nets en 2009, se sont montrés actifs, même si leur volonté de faire a parfois été freinée par l'insuffisance d'offre adaptée à leurs critères d'acquisition. Les SCPI, boostées par un excellent niveau de collecte, se sont positionnées sur un volume d'engagements record, similaire à celui de 2007. L'importance des capitaux à placer les a d'ailleurs incités à s'intéresser à des actifs unitaires de taille sensiblement plus importante qu'habituellement. Enfin, 2010 a confirmé la percée des OPCV, qui se sont affirmés tout au long de l'année comme l'un des véhicules de syndication de fonds privilégiés pour des capitaux d'origine diversifiée (institutionnels ou privés, nationaux comme internationaux).

Les investisseurs plus opportunistes sont restés une nouvelle fois sur leur faim. Les « distressed sales », qui étaient très attendues, ont finalement été peu nombreuses et ont suscité une forte concurrence chez les acquéreurs potentiels. Ainsi, les fonds d'investissement ont été en 2010 plus vendeurs qu'acheteurs, à l'image des foncières SIIC. Notons cependant que ces dernières, qui ont globalement réussi à surmonter leurs problèmes d'endettement, ont opéré un retour sensible en fin d'année,

notamment sur le créneau des VEFA plus à même de leur fournir le rendement recherché.

► 2011 : un marché toujours segmenté

Pour 2011, nous anticipons une faible croissance des volumes, qui devraient s'établir entre 12 et 13 milliards d'euros d'engagements. Certes, le marché « core » a retrouvé de la profondeur, nombre d'institutionnels ayant revu en faveur de l'immobilier leur allocation d'actifs. Mais dans le même temps, le marché des actifs non sécurisés ou secondaires apparaît durablement bloqué. La reprise de l'investissement reste donc partielle et cette segmentation a conduit à la chute des taux de rendement « prime », qui, comparativement au point haut de 2009, peut atteindre sur certains segments les 200 points de base. Dans le même temps, les taux longs et courts, s'ils restent historiquement bas, ont commencé à remonter. Pour l'immobilier, la prime de risque reste néanmoins importante et cette classe d'actifs demeure attractive, comme l'atteste l'excellent résultat du 4^{ème} trimestre. Par ailleurs, la spéculation est pour l'instant absente du marché, les acteurs se positionnant dans une logique de sécurisation de leurs capitaux sur le long terme. Il n'en demeure pas moins que face au niveau des taux « prime », des doutes émergent chez les acquéreurs, qui se montrent plus vigilants que jamais dans leurs analyses des actifs. Enfin, pour ceux qui ne souhaitent pas sacrifier le rendement, une évolution des critères de sélection se fait jour. Ainsi, l'appréciation du caractère « prime » d'un actif se déplace progressivement, les investisseurs anticipant notamment l'impact des mesures du Grenelle de l'environnement. Au prestige de la localisation et de la belle pierre se substitue l'évaluation de la qualité intrinsèque du bâtiment et de son accessibilité par les transports en commun. Cette bascule devrait s'accroître en 2011, ce qui devrait permettre à la 1^{ère} vague de VEFA sécurisées de se poursuivre et de s'amplifier.

Le marché des bureaux en Ile-de-France

► Un ralentissement de la baisse de la demande exprimée

Même si la demande exprimée était orientée à la baisse en 2010 (tout en oscillant mois après mois), elle semble être en voie de stabilisation. La demande telle qu'elle s'exprime aujourd'hui confirme l'existence de projets réels de la part des utilisateurs. Loin d'être encore une généralité, certaines PME comme de grandes entreprises commencent à regarder à moyen terme et anticipent des recrutements.

► 2010 : un bon résultat mené par Paris

En 2010, 2,16 millions de m² ont été placés en Ile-de-France, soit une progression de + 15 % par rapport à 2009. Au regard de la bonne activité des moteurs sur l'ensemble de l'année, le 4^{ème} trimestre est quelque peu en deçà du volume escompté avec 538 700 m² commercialisés.

Ce sont essentiellement les transactions supérieures à 5 000 m² – dont les signatures s'accroissent traditionnellement en fin d'année – qui ont fait défaut. Un certain nombre de projets ont été reportés voire avortés. De plus, la taille moyenne des opérations a sensiblement diminué (10 800 m² contre 12 700 m² en moyenne 2000-2009). Ainsi, 73 transactions supérieures à 5 000 m² ont été recensées pour 785 600 m² sur l'ensemble de l'année. En revanche, le marché a été porté par le créneau des surfaces inférieures à 5 000 m², compensant le « moindre » volume des grandes transactions.

Paris représente 43 % de la demande placée francilienne, une proportion jamais atteinte. Cette observation démontre le rapide redémarrage de la capitale. Les utilisateurs ont profité de la baisse

des loyers en 2009 pour déménager ou même pour (re)venir à Paris et ce, sur l'ensemble des créneaux de surfaces. Contrairement à la tendance francilienne, la demande placée supérieure à 5 000 m² y a atteint un bon niveau (273 000 m²), transactions rendues possibles grâce à la livraison d'immeubles d'envergure jusque là absents du marché parisien.

Avec 407 200 m², le volume placé dans le Croissant Ouest est un peu décevant, ayant pâti notamment du manque de dynamisme du marché de la grande transaction. Il en est de même pour la 2^e Couronne où 364 300 m² ont été commercialisés. Malgré quelques transactions significatives, le marché de La Défense est resté à la peine toute l'année avec 154 200 m², dont 7 transactions de plus de 5 000 m². Après un 1^{er} semestre un peu poussif (120 300 m²), les 1^{ères} Couronnes se sont animées au cours du 2nd semestre (192 900 m²), notamment grâce à quelques grandes transactions.

La structure de la demande placée par secteur d'activité est homogène dans le temps. Le secteur industriel continue d'être très porteur puisqu'il a représenté plus du quart du volume placé. Le secteur de la finance et des assurances, bien qu'en recul en part relative par rapport à l'année dernière, est le 2^e acteur majeur cette année avec 16 %, leurs projets immobiliers étant encore loin d'être achevés. Bien que toujours dans une logique de rationalisation et de réduction de coûts, le secteur public n'a toujours pas concrétisé des mouvements qui devraient finalement se réaliser à court ou moyen terme. Il n'a représenté que 12 % de la demande placée.

La part du neuf / restructuré est en retrait par rapport aux années précédentes (32 %). Même si les utilisateurs recherchent des immeubles de qualité, l'offre neuve fait défaut dans certains secteurs. Par ailleurs, plusieurs grandes transactions ont porté sur des immeubles qui, bien que de seconde main, offrent de bonnes prestations.

► 2010, année de la stabilité de l'offre

Avec 3,6 millions de m², l'offre immédiate est stable depuis fin 2009. L'économie francilienne a donc réussi à absorber des surfaces équivalentes aux livraisons et libérations de l'année 2010.

Le taux de vacance francilien reste donc au niveau raisonnable de 6,8 %. Au 1^{er} janvier 2011, les taux par secteurs s'échelonnent entre 3,4 % à Paris Nord Est et 9,1 % en 1^{ère} Couronne Nord.

Sur un an, l'offre immédiate à Paris Centre Ouest a reculé de - 10 %, à Paris Nord Est elle a fondu de - 20 %. Malgré des évolutions contrastées, le stock vacant dans les 1^{ères} Couronnes cède également - 10 %. En revanche, il croît de + 8 % en 2^e Couronne et de + 34 % à La Défense.

27 % de l'offre immédiate sont neufs ou restructurés, la qualité du stock remonte donc légèrement au 4^e trimestre grâce à un volume de livraisons supérieur à la consommation de surfaces neuves ou restructurées. Les disparités géographiques sont importantes, la part des surfaces de qualité à Paris Nord Est ne dépasse pas 10 % alors qu'elle atteint 45 % en 1^{ères} Couronnes. Les livraisons des Tours Cristal et Farman dans le 15^e arrondissement permettent néanmoins au marché parisien de proposer des surfaces de qualité (25 % de neuf ou restructuré).

► Dégradation de la qualité du stock futur

L'offre future certaine supérieure à 5 000 m² est stable à 1,1 million de m² dont 696 000 m² disponibles dans l'année (- 6 % en un an) et 404 000 m² à plus d'un an (+ 21 %).

Cette hausse de l'offre à plus d'un an est le fait des libérations à venir et non pas les prémices d'une reprise des lancements « en blanc ». L'offre future certaine neuve ou restructurée supérieure

à 5 000 m² a reculé de 192 000 m² en un an (- 29 % en un an) pour atteindre 460 000 m² alors que, sur la même période, le volume de libérations anticipé a progressé de + 77 % pour s'élever à 426 000 m². La part du neuf et restructuré dans l'offre future certaine supérieure à 5 000 m² n'est plus que de 42 % (contre 61 % début 2010). Les volumes livrés ou pré-commercialisés en 2010 ne sont pas suffisamment compensés par desancements « en blanc ». Les baisses les plus conséquentes de l'offre future certaine neuve et restructurée au cours de 2010 sont observées à Paris QCA (- 58 %), à Paris Sud (- 60 %) et en 2^e Couronne (- 82 %). La Défense fait exception, l'offre future certaine neuve y a progressé de + 89 % depuis le 1^{er} janvier 2010 grâce à la mise en chantier des Tours Descartes et Carpe Diem.

L'offre future probable semble en voie de stabilisation, avec 2,8 millions de m², en progression de + 1,8 % en un an. Les projets prêts à démarrer continuent de s'accumuler dans les cartons des promoteurs (+ 7 % en un an).

En 2010, l'offre immédiate aura déjoué les pronostics en restant stable quantitativement et qualitativement. Cependant, la détérioration marquée de la qualité de l'offre future certaine et le faible volume de mises en chantiers confirment les craintes de rareté de l'offre de qualité.

➤ Consolidation des loyers

Après avoir baissé tout au long de l'année 2009, le loyer moyen francilien pour les surfaces neuves, restructurées ou rénovées s'est raffermit en 2010 et s'inscrit à 308 € HT HC/m²/an au 1^{er} janvier 2011, soit une hausse annuelle de + 2 %. Le loyer moyen pour les surfaces de seconde main est stable à 227 €.

C'est à Paris que le loyer moyen pour des surfaces neuves, restructurées ou rénovées progresse le plus fortement en 2010 (+ 2,7 %) pour atteindre 450 €. Cette hausse annuelle atteint même + 3,7 % dans Paris Centre Ouest (513 €). La croissance des loyers sur le reste de Paris est de + 1,4 % sur l'année avec 423 € pour Paris Sud et 309 € pour Paris Nord Est.

Le loyer moyen neuf, restructuré ou rénové dans le reste de l'Île-de-France progresse également de + 1,4 % en 2010 sans écarts significatifs entre les grands secteurs (Croissant Ouest + 1,6 %, 2^e Couronne + 1,4 %, 1^{ères} Couronnes + 1,2 %, La Défense + 1,1 %). En revanche, les évolutions sont plus contrastées entre sous secteurs, à la baisse (2^e Couronne Sud - 3,2 % et 1^{re} Couronne Sud - 1 %) comme à la hausse (Boucle Nord + 3,5 %, 1^{ère} Couronne Nord + 3,2 %). Ces dernières tendances positives sont à nuancer car elles correspondent à des transactions sur des immeubles phare et restent marginales.

Par rapport à l'an dernier, la hiérarchie des valeurs se rétablit peu à peu avec comme point de référence Paris intra-muros. En effet, la capitale a proposé une large palette de valeurs permettant de satisfaire des profils d'utilisateurs variés. Le différentiel de loyers entre les quartiers d'affaires traditionnels parisiens et la périphérie devrait concourir à rééquilibrer le marché en 2011.

➤ Un « prime » parisien sensible à la rareté de l'offre

Avec 734 € HT HC/m²/an, le loyer moyen « prime » de Paris Centre Ouest est quasi stable au 4^{ème} trimestre (+ 1 %) et affiche une progression de + 11 % sur l'année 2010. Le sentiment justifié d'une rareté des offres de grande qualité bien situées a permis des transactions dépassant 750 €, qui ont tiré à la fois les loyers moyens et le loyer moyen « prime » vers le haut.

Dans le Croissant Ouest, le loyer moyen « prime » recule de - 10 % au 4^e trimestre pour terminer 2010 en baisse annuelle de - 2 % à 422 €. Ce recul reflète un moindre volume de transactions au 2nd semestre dans les marchés où sont traditionnellement

observées les valeurs les plus élevées du Croissant Ouest. La forte hausse de + 27 % sur laquelle le loyer moyen « prime » termine l'année à La Défense (511 €) est à relativiser dans la mesure où peu de transactions à des valeurs hautes avaient été observées fin 2009. L'évolution trimestrielle est cependant négative avec - 6 %.

➤ Des avantages commerciaux toujours significatifs

Les avantages commerciaux restent élevés avec, en moyenne, 1,5 à 2 mois de franchise par année d'engagement. Sur les petites surfaces en revanche, ils ne dépassent que rarement 1 mois. Les avantages commerciaux sont d'autant plus importants que les loyers faciaux sont élevés, relativisant ainsi la hausse de ces derniers.

➤ 2011 : vers une réelle reprise ?

Malgré une croissance redevenue positive en 2010 et un marché des bureaux plus dynamique que perçu un an plus tôt, les perspectives 2011 n'en demeurent pas moins incertaines, les fondamentaux restant pour l'heure fragiles.

Les PME resteront très vigilantes et devraient conserver un comportement qui leur permettra une certaine flexibilité pour répondre aux missions (intérim, CDD). Ainsi, elles feront le choix de réorganiser les locaux existants ou prendront des extensions de proximité plutôt que d'opter pour un déménagement. D'une manière générale, les décisions des PME, plus que les autres, resteront étroitement corrélées au climat économique.

En revanche, les besoins immobiliers des grands groupes, toujours importants, devraient se traduire par des mouvements dans les mois à venir. Par ailleurs, les fusions-acquisitions, peu présentes en 2010, pourraient réapparaître en 2011, engendrant ainsi des regroupements.

Le secteur public devrait enfin signer son retour, concrétisant les recherches d'économies initiées depuis plusieurs années dans le cadre du RGPP (Révision Générale des Politiques Publiques) avec les restructurations de plusieurs ministères et entités du service public.

Même si les moteurs de la demande resteront majoritairement la réduction des coûts immobiliers, certaines entreprises anticipent des créations de postes et cherchent d'ores et déjà plus de surfaces, ou bien des immeubles plus efficaces où elles pourront loger plus de salariés. Par ailleurs, nous notons que des sociétés cherchent à revenir sur Paris intra-muros ou en 1^{ère} périphérie pour conserver et/ou recruter des cadres de haut niveau.

Malgré des incertitudes, ces éléments portent à croire que la demande placée pourrait être meilleure qu'en 2010, oscillant entre 2,3 et 2,5 millions de m².

Le stock d'offre devrait être plutôt stable, avec un taux de vacance francilien proche de 7 %, malgré des évolutions géographiques différenciées. Globalement, les surfaces de qualité deviendront de plus en plus rares au fur et à mesure des commercialisations. La tension sur les bons produits, déjà palpable dans certains secteurs, se renforcera dans les mois à venir puisque lesancements « en blanc » demeurent encore exceptionnels. L'offre dans Paris intramuros devrait baisser. Sur certains segments de marché, les produits feront défaut comme les moyennes surfaces de bonne qualité et les immeubles « prime » seront même quasi-absents. En périphérie, les utilisateurs auront encore le choix même si l'offre s'y restreint également, la localisation par rapport aux transports en commun étant décisive.

Au final, l'évolution du stock disponible restera dépendante du comportement des propriétaires qui décideront de remettre les offres sur le marché dès leur libération par les utilisateurs ou de les retirer pour rénovation voire restructuration décalant ainsi

d'autant leur disponibilité. Par ailleurs, ces travaux seront d'autant plus indispensables que l'échéance du Grenelle 2 approche.

La tension croissante sur les produits de bonne qualité, notamment « prime » et/ou dans Paris pourrait encore impacter à la hausse les loyers faciaux. Cependant, cela ne concernera qu'un marché de niche. Dans un contexte incertain et là où une concurrence existe encore, les valeurs locatives devraient être stables, voire baisser. Si les avantages commerciaux pourraient diminuer sur certains marchés, ils devraient rester conséquents sur la plupart d'entre eux. Ils demeurent la variable d'ajustement pour les propriétaires désireux de préserver le facial.

Le marché des locaux d'activités et d'entreposage en Ile-de-France

Dans cette partie, sont analysés conjointement les marchés des locaux d'activités (toutes surfaces) et du petit entreposage (< 5 000 m²).

➤ Un bon niveau de demande placée, porté par les acquisitions

Après avoir fortement marqué le pas avec la crise, le niveau de demande exprimée est toujours faible en 2010, mais en légère hausse par rapport à 2009. Les acteurs sont encore prudents dans leurs prises de décisions. Ils n'hésitent pas à allonger leurs délais de décisions et à reporter certains projets. Le créneau des petites et moyennes surfaces (entre 1 000 m² et 4 000 m²) est toujours très prisé, tout comme les produits proposés à l'achat, qui ont d'ailleurs porté le marché cette année.

En 2010, ce dernier a été plus dynamique qu'escompté et a vu ses volumes transactés croître de + 12 % par rapport à 2009 (927 000 m² contre 829 000 m²). Ces résultats ne talonnent pas encore ceux d'avant-crise, mais traduisent tout de même une forme de reprise, notamment du côté des acquisitions. En effet, en 2010, des conditions favorables étaient réunies pour encourager les utilisateurs à investir dans leurs locaux : des prix de vente repositionnés et des taux d'intérêt historiquement bas. Ainsi, les ventes ont représenté près de 43 % des surfaces commercialisées, contre un tiers en moyenne les années précédentes. Ce bon niveau pourrait perdurer en 2011 et permettre au marché de se tenir si les conditions de financement restent avantageuses. Alors qu'en 2009 le secteur nord de la région ralentissait, il a performé en 2010 et vu sa demande placée augmenter de + 29 % en un an (soit 33 % des volumes transactés en Ile-de-France, dont plus de la moitié entre l'A86 et la Francilienne). L'est francilien a lui aussi été particulièrement dynamique, affichant un bond de + 65 % de sa demande placée. La part des ventes dans les volumes commercialisés y est d'ailleurs la plus élevée de la région (51 %). En revanche, les surfaces signées au sud diminuent de - 16 % en un an. Ce marché reste néanmoins le 2ème d'Ile-de-France, avec 26 % des volumes échangés.

Enfin, notons que, très plébiscitée, la 1ère couronne demeure sous-offreuse et onéreuse et devrait rester une zone difficile d'accès.

➤ Un stock élevé qui commence à se résorber

Avec plus de 2,5 millions de m², l'offre immédiate est toujours élevée au 1er janvier 2011, mais diminue depuis plusieurs mois (- 5 % en variation annuelle), sous l'effet du gel des mises en chantier depuis 2009, ainsi que du bon niveau de demande placée, notamment pour la vente. Ce phénomène participe à la diminution du stock obsolète. Cependant, le marché reste sur-offreur, notamment pour ce type de produits, souvent mal localisés.

Les offres « en blanc » ne dépassent pas 40 000 m² au 1er janvier 2011. L'offre « en gris » est légèrement supérieure à 300 000 m².

➤ Un marché toujours hétérogène

Après un « repricing » effectué en 2009, les valeurs locatives faciales sont stables en 2010, pour les bons produits. À l'instar des prix de vente, les loyers restent néanmoins hétérogènes, en fonction des secteurs et de la qualité des produits.

Le marché de la logistique en France

Dans cette partie, est analysé le marché des entrepôts > 10 000 m².

➤ Un faible niveau de demande exprimée

En 2010, la demande exprimée est restée faible en France, peinant à retrouver un certain dynamisme. Dans toutes les régions, notamment en Ile-de-France, le marché a surtout été animé par les sociétés issues de la grande distribution et les logisticiens, ceux-ci ayant été particulièrement actifs au cours du dernier trimestre. En effet, un nombre croissant de chargeurs cherche à externaliser leur fonction logistique, dans des objectifs de réduction des coûts et de recentrage sur leur activité principale.

Les demandes portent pour l'essentiel sur des entrepôts très fonctionnels, bénéficiant d'une localisation optimale par rapport aux bassins de consommation et aux flux de circulation, et de dernière génération (c'est-à-dire regroupant des caractéristiques techniques supérieures aux standards actuels). Tant que le marché sera sur-offreur et qualitatif, les demandes resteront exigeantes. En outre, l'importance des développements futurs « en gris » permet de répondre à ces besoins précis, au travers de clés-en-main, en recrudescence en 2010.

Enfin, en régions, les chargeurs se sont beaucoup positionnés sur de petites et moyennes surfaces (par exemple entre 6 000 m² et 12 000 m² dans la région lyonnaise).

➤ Des résultats en demi-teinte

L'année 2010 affiche un paysage plutôt contrasté en termes de demande placée. À l'échelle nationale, avec 1 531 500 m² commercialisés, le marché est stable par rapport à 2009, mais d'un point de vue régional, les résultats sont très hétérogènes. En effet, alors que l'Ile-de-France a performé, les autres marchés régionaux ont peiné à rebondir.

Ainsi, en Ile-de-France, 560 300 m² ont été transactés en 2010, soit une hausse de + 47 % en un an. Plus de la moitié des volumes a été échangée sur les 3 premiers mois de l'année, le 4ème trimestre ayant été moins performant que prévu, en raison de décalages de projets dans le temps. Le dynamisme du 1er trimestre a été favorisé par la bonne qualité des produits disponibles, dont le « repricing » était acté, et par le report de projets entrepris dès 2009. Pour la même raison, le 1er trimestre 2011 pourrait voir la concrétisation d'un certain nombre d'opérations et afficher un bon niveau de demande placée.

Sur les 27 transactions réalisées en 2010 dans la région capitale, 37 % ont été signées dans le secteur nord, phénomène traditionnel. L'est de la région a également été très bon, puisqu'avec 26 % des commercialisations (contre 12,5 % en 2009), il égalise le sud (qui lui perd 5 points en un an).

Les autres régions étant à la peine depuis la crise, leur poids dans le marché logistique français a considérablement reculé. En 2010, l'Ile-de-France a concentré 37 % de la demande placée (contre 24 % un an auparavant), le grand nord 15 % (contre 20 %) et le grand sud 9 % (contre 13 %). Parmi les grands pôles logistiques régionaux, seul le couloir rhodanien a vu sa part augmenter, passant de 16 % à 17 % en un an. Effectivement, avec 256 000 m² commercialisés, les volumes y sont en légère hausse comparativement à 2009, mais restent toutefois moitié moins

6 - APERÇU DES ACTIVITÉS**6.3 Événements exceptionnels ayant influencé l'activité de la Société**

élevés qu'en 2008. Notons que c'est le département de l'Isère qui a permis au marché de se tenir, suivi de celui de la Drôme, alors que le secteur lyonnais est en souffrance.

En ce qui concerne le grand nord, c'est surtout la région Nord-Pas de Calais qui a marqué le pas, ses volumes placés reculant de - 48 % en un an (136 500 m²), alors que ceux de Picardie ont progressé (+ 49 %, 85 800 m²). Le marché du grand sud est lui aussi déprimé en 2010, malgré un 4^{ème} trimestre plutôt dynamique, et n'affiche que 138 300 m² commercialisés (- 32 % en un an).

Enfin, il est à noter que, globalement cette année, la surface moyenne des transactions a diminué. Un plus grand nombre de signatures a porté sur des petites et moyennes surfaces (près des deux tiers entre 10 000 m² et 20 000 m²), au détriment de celles comprises entre 20 000 m² et 50 000 m². Ce phénomène est lié au passage de plus en plus fréquent des entreprises d'une logistique de stock vers une logistique de flux, afin de réduire leurs coûts, ce qui a un impact direct sur les surfaces.

➤ **Un stock élevé et dont la qualité se dégrade**

Au 1^{er} janvier 2011, le stock disponible est toujours relativement élevé en France (plus de 3,9 millions de m²), malgré un ralentissement de la hausse depuis plusieurs mois. Bien qu'il soit composé à 60 % de bâtiments de classe A, sa qualité se détériore au fil des mois. En effet, le gel des mises en chantier ne permet plus de l'alimenter en produits neufs. Ceux de seconde main sont libérés pour des produits de meilleure qualité, viennent alimenter le stock et peinent à retrouver preneur. De surcroît, la recrudescence des clés-en-main en 2010 freine la diminution du stock existant. Les objectifs du Grenelle de l'environnement vont avoir un impact non négligeable sur une partie de ce stock vieillissant et constituent les enjeux d'avenir du marché de la logistique : remise aux normes du parc, réhabilitation des friches industrielles, logistique de proximité, etc., tout cela dans le respect des individus, de leur sécurité et de leur environnement.

Du côté de l'offre « en blanc », elle est toujours quasi-inexistante au 1^{er} janvier 2011 (54 000 m² répartis entre le couloir rhodanien et le grand sud). Elle ne devrait pas reprendre à court ou moyen terme, le marché n'étant pas encore prêt pour que des investisseurs se positionnent sur ce type d'actifs. Ces derniers se tournent plutôt vers des stratégies de développement clés-en-main, investissements plus sécurisés dans le contexte économique encore fragile. L'offre « en gris », très élevée (4,4 millions de m²), a ainsi légèrement diminué en 3 mois.

➤ **Un marché contrasté**

Les valeurs locatives faciales se sont repositionnées en 2009 et se sont stabilisées en 2010, pour les produits de qualité, bien situés. Pour ceux de seconde main, ne bénéficiant pas d'une situation géographique favorable, les loyers économiques sont parfois encore attaqués, les propriétaires consentant à des avantages commerciaux élevés. Ces derniers sont, en moyenne, compris entre 1,5 et 2 mois de franchise par année de bail ferme.

Le marché des commerces en France bilan 2010

En 2010, l'activité des détaillants s'est améliorée par rapport à 2009, sans pour autant retrouver son niveau d'avant-crise. Malgré une hausse significative au 3^e trimestre 2010 (+ 0,5 %), la consommation des ménages reste fébrile. A ce titre, les chiffres du 4^{ème} trimestre seront sans doute décevants. Les conditions climatiques ont perturbé les achats de Noël. Par ailleurs, selon Ipsos, 53 % des Français avaient prévu de réduire leur budget pour les fêtes de fin d'année, contre 43 % l'an dernier.

Face à un manque de visibilité, les enseignes sont restées très attentistes au 1^{er} semestre. Elles ont cependant été beaucoup plus actives au 2nd semestre, tout en maintenant une forte aversion aux emplacements moins sécurisés. Les enseignes ont étudié chaque opportunité avec rigueur, provoquant l'allongement des délais de négociation. La demande s'est concentrée sur les rues « prime » et n°1 de centre-ville et sur les centres commerciaux dominants. Elle s'est confrontée à un manque d'offres disponibles sur ce type de sites. De ce fait, les valeurs locatives s'y sont maintenues voire ont légèrement progressé. Les enseignes étrangères, moins freinées par le niveau des valeurs locatives, ont été particulièrement dynamiques, certaines d'entre elles ayant procédé à des ouvertures groupées. Tout comme en 2009 la demande a été faible pour les autres types d'emplacement, surtout en périphérie, exception faite des meilleurs « retail parks » qui suscitent encore l'attrait d'enseignes « mass market ». Face à l'abondance de projets (7,4 millions de m² recensés par Procos fin 2010) et au vu du démarrage difficile de plusieurs centres récents pourtant bien conçus et bien localisés, les pré-commercialisations ont été assez laborieuses. Certains grands bailleurs parviennent pourtant à imposer aux enseignes des réservations dans leurs centres en développement en contrepartie d'implantations dans leurs centres existants.

➤ **Perspectives 2011**

La consommation ne devrait pas redémarrer en 2011 car les Français ont des craintes sur leur pouvoir d'achat et surveillent de près leurs dépenses. Selon le baromètre des projets des Français, 35 % des personnes interrogées envisagent de consommer moins au 1^{er} trimestre 2011 alors que seulement 9 % ont l'intention de consommer plus. Dans cet environnement toujours délicat pour les ventes et au vu de la pléthore de projets commerciaux, les enseignes seront prudentes et sélectives dans leurs choix d'implantations. Mais la France restera un pays attractif et ciblé. La demande sera donc bien présente. Notre pays se classe à la 3^{ème} place en zone EMEA en termes d'intentions de développement des grandes enseignes en 2011. Par ailleurs, 89 % d'un autre panel d'enseignes (constitué essentiellement d'enseignes déjà présentes) que nous avons interrogés ont actuellement des plans d'ouverture sur le territoire national.

Source : CB Richard ELLIS – Market View – Conjoncture immobilière T4

6.3 ÉVÉNEMENTS EXCEPTIONNELS AYANT INFLUENCÉ L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Aucun événement exceptionnel n'a influencé l'activité de la Société.

6.4 DÉPENDANCE DE LA SOCIÉTÉ À L'ÉGARD DE BREVETS, CONTRATS COMMERCIAUX OU FINANCIERS

La Société n'est pas dépendante à l'égard de brevet, licence ou procédé de fabrication.

Les contrats commerciaux et financiers de la Société pouvant avoir une influence sur ses affaires ou sa rentabilité figurent dans la rubrique 4 Facteurs de risque du présent document de référence.

6.5 SOURCES EXTERNES UTILISÉES POUR LES DÉCLARATIONS RELATIVES À LA POSITION CONCURRENTIELLE DE LA SOCIÉTÉ

La Société n'a fait aucune déclaration concernant sa position concurrentielle basée sur une information émanant d'une source externe.

7. Organigramme

7.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE

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 également un établissement de crédit au titre de son activité de crédit bailleur.

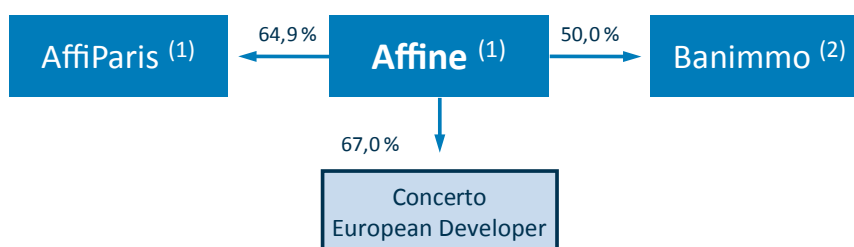
Ses principales filiales sont : Banimmo, foncière belge cotée sur NYSE Euronext Bruxelles, qui intervient plus particulièrement dans le repositionnement et le redéveloppement d'immeubles en Belgique, en France et au Luxembourg ; AffiParis, SIIC cotée

sur Nyse Euronext Paris, spécialisée dans l'immobilier d'entreprise parisien.

Affine détient également Concerto Développement spécialisée dans le montage d'opérations de développement et d'investissement dans l'immobilier logistique principalement en France.

Le groupe a mis en place une politique de recentrage de son activité autour de son cœur de métier de foncière, à ce titre, Affine a cédé sa participation majoritaire dans le capital de la société BFI, le 30 décembre 2009, cette cession est devenue définitive le 12 février 2010.

■ Organigramme simplifié au 31 décembre 2010



(1) Société cotée sur Euronext Paris.

(2) Société cotée sur Euronext Bruxelles- et à Paris jusqu'en janvier 2011.

7.2 LISTE DES FILIALES IMPORTANTES

Le périmètre détaillé du groupe est fourni dans l'annexe aux comptes consolidés sous la rubrique 20.3.1.7.4 Périmètre de consolidation, inclus dans le présent document de référence.

8. Propriétés immobilières, usines et équipement

8.1 PATRIMOINE

Au 31 décembre 2010, le groupe Affine détenait 98 immeubles de placement, développant 755 000 m², acquis en pleine propriété ou financés en crédit bail immobilier. On trouvera ci-dessous les principales caractéristiques de ces immeubles.

8.1.1 - Liste des Immeubles

Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m ²	Taux d'occupation financier	Date acquisition
ENTREPÔTS ET ACTIVITÉS						
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
Les Ulis	« L'Odyssée » - 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

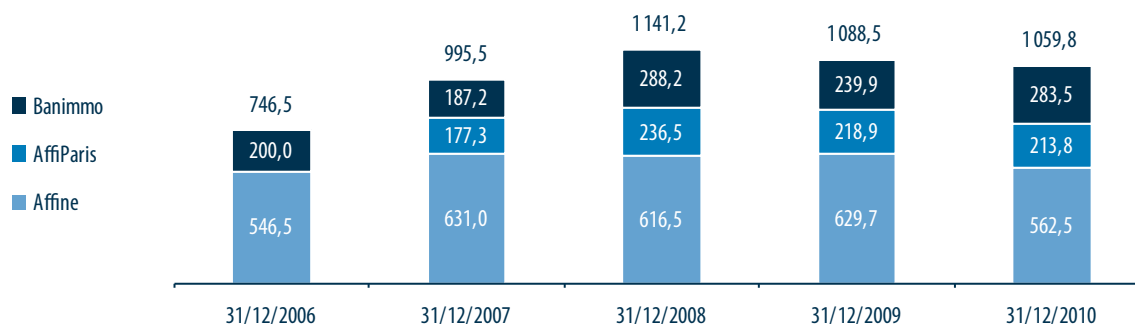
Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m ²	Taux d'occupation financier	Date acquisition
Kremlin Bicêtre	Rue Pierre Brossolette	RP	94	1 151	69 %	2007
Kremlin Bicêtre	Boulevard du Général de Gaulle	RP	94	1 860	80 %	2007
Valbonne - beige	Route des Lucioles - Sophia Antipolis	Province	06	700	0 %	1992
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'Epicerie »	Province	68	5 020	89 %	2008
Bron	Rue du 35e 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						
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
Troyes-Barbercy St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Province	10	5 793	100 %	2007
Troyes-Barbercy 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						
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 ^e (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

8.1.2 - Valeur des Immeubles

➤ 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.

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



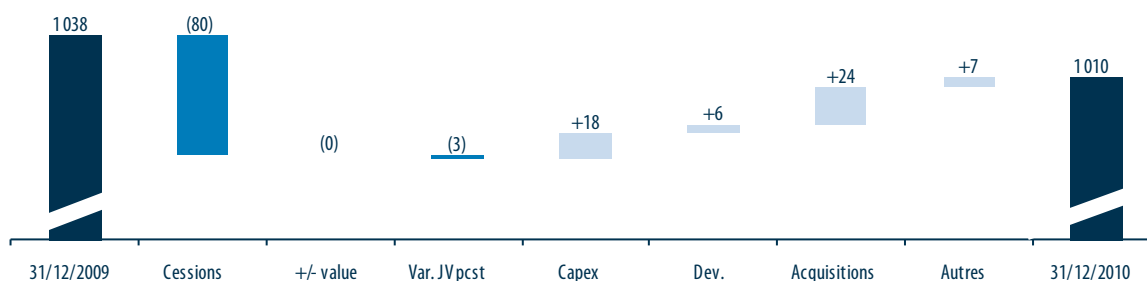
➤ Valeur des immeubles, hors droits

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.

■ Variation de la valeur des immeubles hors droits (en M€) à fin 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.

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

Classe d'actif (M€)	Valeur	Taux	+/- 25 pb Impact
Bureaux	567	6,9 %	17,7
Surfaces commerciales	223	7,5 %	4,8
Entrepôts et activités	166	8,7 %	4,7
Autres	53	6,9 %	1,4
TOTAL	1 010	7,3 %	28,6

8.2 QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES POUVANT INFLUENCER L'UTILISATION FAITE PAR L'ÉMETTEUR DE SES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Compte tenu de l'activité de la société, certaines rubriques devant obligatoirement figurer dans le rapport au titre des données environnementales, et plus particulièrement de l'article R 225-105 du Code de Commerce, ne sont pas applicables.

Ainsi, la consommation des ressources en eau, les mesures prises pour limiter les atteintes à l'équilibre biologique, les dépenses engagées pour prévenir les conséquences de l'activité de la société sur l'environnement (alinéas 1- 2-5) ne concernent pas la société.

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

Au-delà de cette campagne de sensibilisation, le groupe Affine estime que la réflexion du secteur immobilier concernant la prise

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

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

Il n'y a aucune provision ou garantie pour risques en matière d'environnement et la société n'est partie à aucune action judiciaire en matière d'environnement.

9. Examen de la situation financière et du résultat

9.1 SITUATION FINANCIÈRE

Bilan consolidé (M€)	2008	2009	2010
ACTIF	1 393,4	1 282,3	1 282,5
Immeubles (hors droits)	1 086,7	1 038,0	1 009,9
dont immeubles de placement	982,5	950,6	772,5
dont immeubles destinés à la vente	104,2	87,4	75,4
dont immeubles en rénovation	-	-	162,0
Titres de participations	33,8	5,1	15,6
Sociétés mises en équivalence	28,1	22,1	41,9
Trésorerie	27,1	34,8	27,9
Autres actifs	217,8	182,3	187,2
PASSIF	1 393,4	1 282,3	1 282,5
Fonds propres (avant affectation)	475,5	431,4	430,1
dont ORA	30,7	31,0	31,7
dont TSDI	74,1	73,3	73,3
Dettes bancaires	773,8	701,9	742,4
Autres passifs	144,1	149,0	110,0

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 €.

ANR (M€)	2008	2009	2010
Fonds propres (avant affectation)	385,3	345,4	346,8
Retraitement des TSDI	(74,1)	(73,3)	(73,3)
ANR IFRS dilué (hors droits)	311,3	272,1	273,4
Retraitements EPRA	17,8	12,1	12,6
ANR EPRA dilué (hors droits)	329,1	284,3	286,0
ANR EPRA dilué (droits inclus)	386,7	334,8	335,9
Nombre d'actions dilué (hors autocontrôle)	9 486 084	9 056 923	9 314 600
ANR EPRA DILUÉ (HORS DROITS) PAR ACTION (€)	34,69	31,39	30,70

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.

9.2 RÉSULTAT D'EXPLOITATION

9.2.1 - Facteurs importants influant sur le résultat courant

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.

Résultat consolidé (M€) ⁽¹⁾	2008 ⁽⁷⁾	2009 ⁽⁷⁾	2010
Revenus locatifs	73,5	77,2	70,6
Loyers nets	63,5	62,8	59,6
Revenus des autres activités	8,2	3,8	5,6
Frais de fonctionnement	(26,7)	(23,5)	(20,3)
EBITDA courant ⁽²⁾	(45,0)	43,2	44,9
Résultat opérationnel courant	(44,3)	42,8	44,6
Autres produits et charges	2,9	0,0	(5,1)
Résultat des cessions d'actifs	7,0	24,8	(0,4)
Résultat opérationnel avt ajust. valeur	54,1	67,6	39,0
Solde net des ajustements de valeurs ⁽³⁾	(46,8)	(47,2)	(2,8)
Résultat opérationnel net ⁽⁴⁾	7,3	20,4	36,2
Coût de l'endettement financier net	(35,8)	(25,3)	(27,6)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(12,6)	(7,6)	(2,9)
Impôts	4,1	12,0	0,6
Divers ⁽⁵⁾	(0,2)	(2,1)	4,4
Résultat net	(37,3)	(2,7)	10,6
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE	(37,5)	(5,7)	10,3
Résultat net – part du groupe	(37,5)	(5,7)	10,3
Retraitement EPRA	46,6	21,9	7,3
RÉSULTAT EPRA ⁽⁶⁾	9,1	16,2	17,6

(1) Sur la base des comptes IFRS en présentation commerciale et des recommandations de l'EPRA.

(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.

(3) Y compris la dépréciation d'un goodwill de 3,5 M€ en 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.

(5) Quote-part de sociétés mise en équivalence, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, autres produits et charges financiers.

(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.

(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.

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 (3,1 M€ vs -4,4 M€), notamment chez Jardin des Quais et les participations de Banimmio. 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.

■ Présentation antérieure

Résultat consolidé (M€) ⁽¹⁾	2008 ⁽⁷⁾⁽⁸⁾	2009 ⁽⁸⁾	2010
Immeuble de placement	63,5	62,8	59,6
Location financement	5,9	3,8	2,9
Développement immobilier ⁽²⁾	2,2	(0,0)	(2,8)
Divers	1,1	0,6	1,0
Marge opérationnelle ⁽³⁾	72,9	67,3	60,7
Résultat financier ⁽⁴⁾	(35,5)	(31,2)	(27,5)
Charges d'exploitation et divers	(25,7)	(24,5)	(21,3)
Impôts sur les sociétés	(2,8)	5,1	0,3
Résultat courant	8,8	16,7	12,2
Plus-values nettes de cession	7,0	24,8	(0,4)
Résultat courant après cession	15,8	41,5	11,8
Variation de juste valeur des immeubles ⁽⁵⁾	(46,9)	(43,7)	(2,8)
Variation de juste valeur des instr. financiers	(12,6)	(7,6)	(2,9)
Divers ⁽⁶⁾	(0,4)	0,2	4,3
Impôts différés net d'exit taxe	6,8	6,9	0,3
RÉSULTAT NET COMPTABLE	(37,3)	(2,7)	10,6
Dont part du groupe	(37,5)	(5,7)	10,3

(1) Sur la base des comptes IFRS en présentation commerciale.

(2) Hors variation de valeur de Sant Feliu.

(3) Hors variation de juste valeur.

(4) Hors profit de dilution et variation de juste valeur.

(5) Y compris variation de valeur de 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 Banimmio et en 2009 une plus value de cession de 9,0 M€ des titres Altaréa.

(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€.

(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.

Plus de détails sur les différentes activités sont disponibles dans la partie 6.1 de ce document.

9.2.2 - Changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets

Aucun changement significatif du chiffre d'affaires net ou des produits nets n'est survenu au cours de l'exercice.

9.2.3 - Stratégie ou facteur de nature gouvernementale ou économique pouvant influencer sensiblement de manière directe ou indirecte l'émetteur

Ces informations figurent dans la rubrique consacrée aux facteurs de risques développée sous la rubrique 4 du présent document de référence.

➤ 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).

10. Trésorerie et capitaux

10.1 CAPITAUX DE LA SOCIÉTÉ

■ Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(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
Élimination 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
Élimination 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

10.2 FLUX DE TRÉSORERIE

Flux de trésorerie consolidé

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.

Flux de trésorerie (M€)	2008	2009	2010
Capacité d'autofinancement (hors coût de l'endettement)	50,0	54,3	51,7
Variation du BFR	(1,4)	18,0	(27,4)
dont Azuqueca	-	14,5	-
dont IAS2	-	-	(24,9)
Impôt	(3,6)	1,5	(3,9)
Divers (activité destinée à être cédée)	2,7	0,3	-
Cash-flow opérationnel	47,7	74,1	20,4
Cash-flow opérationnel (hors Azuqueca & IAS2)	47,7	59,6	45,2
Cash-flow opérationnel – part du groupe	44,4	62,9	30,2
Acquisitions & Investissements	(223,4)	(109,4)	(88,7)
Cessions	56,5	178,2	97,7
Divers	(4,2)	0,4	(0,2)
Cash-flow d'investissement	(171,1)	69,2	8,8
Emprunts nouveaux	272,8	153,0	117,7
Remboursements d'emprunts	(107,8)	(234,2)	(96,6)
Intérêts	(41,6)	(31,0)	(29,1)
Divers	(21,5)	(26,0)	(23,0)
Cash-flow de financement	101,9	(138,2)	(31,0)
VARIATION DE TRÉSORERIE	(21,5)	5,2	(1,8)

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.

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.

Des informations plus détaillées figurent dans la rubrique 20.1 et 20.3.1 du présent document.

10.3 CONDITIONS D'EMPRUNTS – STRUCTURE DE FINANCEMENT

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 échu 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

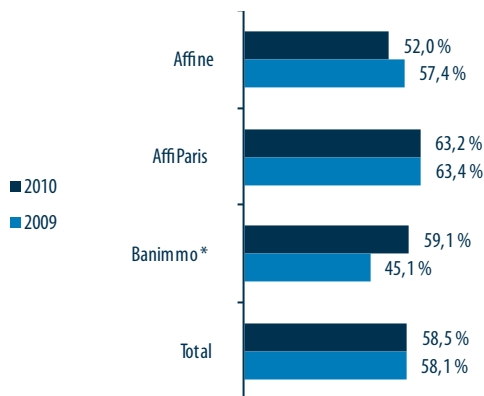
en vue de saisir des opportunités d'acquisition. En mai 2010, la société a procédé à une émission obligataire avec warrant pour un montant de 75 M€, échéance 2015. Cette opération permet à la société de continuer à diversifier ses sources de financement et de consolider ses ressources à moyen terme.

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 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.

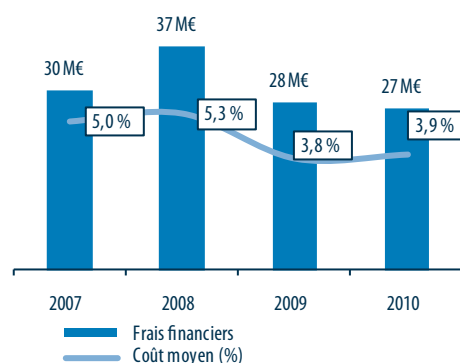
■ LTV (Loan-to-Value)



* Dette sur total actif

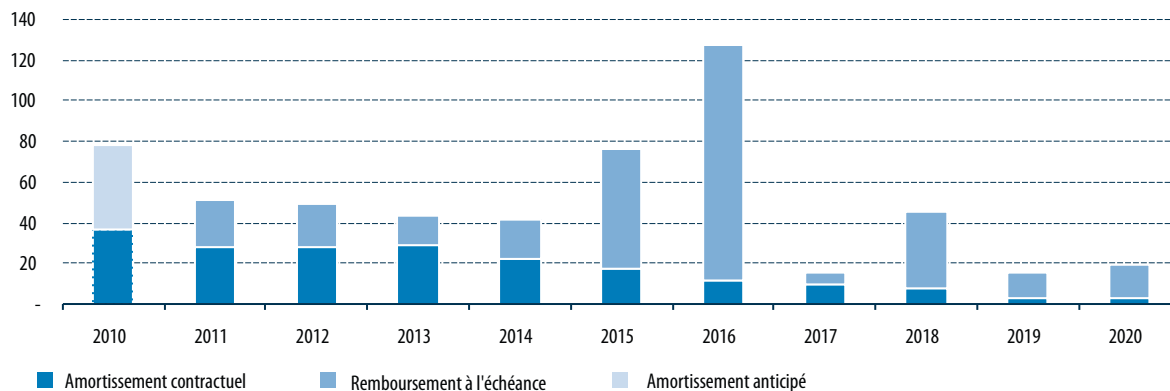
Hors Banimmo (financée pour une large part par une ligne de crédit), la durée moyenne des dettes au 31 décembre 2010 est de 5,8 années. Ces dettes sont amorties à un rythme correspondant à la vie de l'actif sous-jacent, le solde du crédit étant remboursé à

■ Coût de la dette

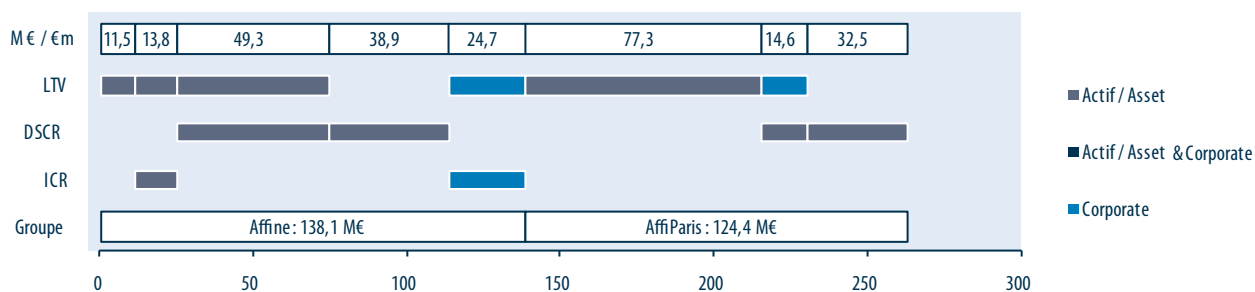


l'échéance finale. Le graphique ci-dessous montre que le groupe ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années.

■ Amortissement de la dette hors Banimmo (en M€)



■ Répartition des covenants hors Banimmo (M€)



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.

10.4 RESTRICTION À L’UTILISATION DE CAPITAUX

Les informations concernant les éventuelles restrictions à l’utilisation de capitaux pouvant influencer sensiblement de manière directe ou indirecte sur les opérations de l’émetteur figurent sous la rubrique 4.2 du présent document de référence.

10.5 SOURCES DE FINANCEMENT NÉCESSAIRES

L’opération de Nevers mentionnée dans le présent document de référence sous la rubrique 5.2.2 est en cours de refinancement. Les prorogations de certains refinancements dont l’échéance arrive à terme en 2011 sont en cours de finalisation.

11. Recherche et développement, brevets et licences

Il n'existe pas de politique de recherche et de développement, ni de brevet dans la société.

12. Information sur les tendances

12.1 PRINCIPALES TENDANCES

Aucun élément significatif n'est à déclarer depuis la publication des résultats du 31/12/2010 (Communiqué du 4 mars 2011)

12.2 PERSPECTIVES

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.

L'émetteur déclare qu'aucun élément significatif n'a affecté ses perspectives depuis la date de ses derniers états financiers publiés au 31 décembre 2010.

13. Prévisions ou estimations du bénéfice

La société ne publie pas de prévision ou d'estimation de bénéfice.

14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale

14.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTION GÉNÉRALE

Composition du Conseil d'administration au 3 mars 2011

Prénom, Nom ou dénomination sociale adresse professionnelle	Date de la première nomination	Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	Fonction exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la société
Maryse Aulagnon 5 rue Saint Georges 75009	21/09/1999	2011	Président Directeur Général	
MAB-Finances représentée par Alain Chaussard 5 Rue Saint Georges 75009	28/05/2005	2012	Administrateur, Vice-Président	
Arnaud de Bresson c/o EUROPLACE- 39/41 rue Cambon 75001	05/02/2008	2011	Administrateur*	Délégué général de Paris Europlace
Stéphane Bureau ⁽¹⁾ 11-13 Avenue de Friedland - 75008	05/03/2010	2011	Administrateur*	Partner, Directeur Général de la Gestion d'actifs chez CUSHMAN & WAKEFIELD – Paris (Conseil – property & asset management).
Bertrand de Feydeau 59 avenue Kléber - 75016	22/05/2001	2011	Administrateur *	Président de Foncière Développement Logements
Forum Partners, représentée par Andrew Walker 117 Piccadilly - London W1J 7JU- Angleterre	29/04/2009	2011	Administrateur *	M. Walker : Associé fondateur et Directeur Général de Forum Partners
Michel Garbolino c/o IRR 17 avenue George V - 75008	21/09/1999	2011	Administrateur *	Trustee Fondation Stern
Holdaffine BV représentée par Jean-Louis Charon c/o City Star Private Equity- 61 avenue Victor Hugo - 75016	29/04/2009	2011	Administrateur	M Charon : Président de City Star Capital
Ariel Lahmi 351 East 51st THD 10022 NY USA	04/03/2009	2011	Administrateur	Président de Beekman Reim (LLC), USA
LICA, GmbH ⁽²⁾ , représentée par Burkhard Leffers Kälberstücksweg 45 61350 BAD HOMBURG V.D. HOHE (Allemagne)	Cooptation par le CA du 08/09/2010	2011	Administrateur *	M. Leffers : Membre du Conseil de Surveillance de la Chambre Franco-allemande
Philippe Tannenbaum 31 rue Claude Bernard - 75005	10/12/2007	2011	Administrateur*	Senior Advisor Institut de l'Épargne Immobilière et Financière
François Tantot 7 rue Eugène Million - 75015	28/05/1997	2011	Administrateur*	Ancien Directeur général d'Aareal Bank France

* indépendant

(1) coopté par le Conseil d'administration du 5 mars 2010, sa cooptation a été ratifiée par l'assemblée générale ordinaire du 23 avril 2010

(2) cooptée par le Conseil d'administration du 8 septembre 2010, sa cooptation est soumise à ratification de l'assemblée générale convoquée le 28 avril 2011

La société Atit, nommée lors de l'assemblée générale du 29 avril 2009, a démissionné le 22 février 2010.

Les principes retenus par le règlement intérieur, mis à jour lors du Conseil du 3 mars 2011, pour déterminer l'indépendance d'un administrateur sont les suivants :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années,
- ne pas être un client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son groupe, ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité,
- ne pas être actionnaire de référence de la société,
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence,
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années.

En application de ces principes, les deux tiers des membres du Conseil sont considérés comme administrateurs indépendants : M. Arnaud de Bresson, M. Stéphane Bureau, M. Bertrand de Feydeau, Forum Partners, M. Michel Garbolino, LICA GmbH, M. Philippe Tannenbaum et M. François Tantot.

Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par les membres du conseil d'administration au cours de l'exercice 2010 :

➤ Dirigeants

Madame Maryse Aulagnon

■ Mandats groupe Affine

- AFFINE (SA, société cotée), président directeur général, comptes 2011,
- BANIMMO (SA, société cotée), Belgique, représentant Affine, président,
- AFFIPARIS (SA, société cotée), administrateur, vice-président,
- AFFINE DEVELOPPEMENT I (SAS), représentant Affine, président,
- ATIT (SC), gérant,
- 2/4 HAUSSMANN (SAS), représentant Atit, liquidateur,
- BUSINESS FACILITY INTERNATIONAL (SAS), membre du comité de direction (jusqu'au 12 février 2010),
- CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), représentant Affine, président,
- CAPUCINES III (SCI), représentant Affine, gérant,
- CAPUCINES IV (SCI), représentant Affine, gérant,
- CAPUCINES V (SCI), représentant Affine, gérant,
- CAPUCINES VI (SCI), représentant Affine, gérant,
- CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), membre du comité de direction,
- COUR DES CAPUCINES (SA), représentant Mab-Finances, administrateur,
- LES 7 COLLINES (SAS), représentant Affine, Président,
- LUMIERE (SAS), représentant Affine, liquidateur,
- MAB-FINANCES (SAS), président,
- NEVERS COLBERT (SCI), représentant Affine, gérant,
- PROMAFFINE (SAS), présidente,
- SCI BOURGTHEROULDE L'EGLISE (SCI), représentant Promaffine, gérant,
- SCI LUCE PARC-LECLERC (SCI), représentant Promaffine, gérant,
- SCI NANTERRE TERRASSES 12 (SCI), représentant Promaffine, gérant,

- SCI PARIS 29 COPERNIC (SCI), représentant Promaffine, gérant,
- SIPEC (SAS), représentant Affine, président,
- TRANSAFFINE (SNC), gérant,
- AFFINVESTOR GmbH, Allemagne, gérant,
- HOLDAFFINE (BV), Pays-Bas, administrateur,

■ Mandats hors groupe Affine :

- Air France KLM (SA, société cotée), administrateur (depuis le 8 juillet 2010),
- BPCE (SA), membre du Conseil de Surveillance (depuis le 16 décembre 2010).

Monsieur Alain Chaussard

■ Mandats groupe Affine

- AFFIPARIS (SA, société cotée), président directeur général,
- AFFINE (SA, société cotée), directeur général délégué, représentant permanent de Mab-Finances, vice-président, administrateur, comptes 2012,
- BANIMMO (SA, société cotée), Belgique, représentant d'Affine, administrateur (jusqu'au 18 mai 2010), puis représentant d'Holdaffine, administrateur (depuis le 18 mai 2010),
- AFFINE DEVELOPPEMENT II (SAS), représentant Affine, président
- ARCA VILLE D'ETE (SCI), représentant Affine, gérant,
- BUSINESS FACILITY INTERNATIONAL (SAS), représentant Affine, président jusqu'au 12 février 2010,
- CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), représentant Mab-Finance, membre du Comité de direction,
- CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), Directeur général (jusqu'au 24 mars 2010), Président (depuis le 24 mars 2010), membre du comité de direction,
- Concerto développement Iberica (SL), Espagne, représentant Concerto Développement, gérant (depuis le 19 mai 2010),
- CONCERTO LOGISTIC PARK MER (SCI), représentant Concerto Développement, gérant (depuis le 31 mars 2010),
- COUR DES CAPUCINES (SA), président directeur général,
- MAB-FINANCES (SAS), directeur général adjoint,
- PROMAFFINE (SAS), membre du comité de direction,
- ST ETIENNE MOLINA (SAS), représentant Affine, Président
- AFFINVESTOR GmbH, Allemagne, gérant,
- CARDEV (SA), Belgique, représentant Affine, Président du Conseil d'administration,
- SC HOLDIMMO, représentant AffiParis, gérant,
- SCI COSMO NANTES, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant,
- SCI COSMO MONTPELLIER, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant,
- SCI COSMO TOULOUSE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant,
- SCI COSMO MARSEILLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant,
- SCI COSMO LILLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant,
- SCI DU BEFFROI, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant,
- SCI DU 28 A 32 PLACE CHARLES DE GAULLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- GOUSSINVEST (SCI), représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant,
- GOUSSIMO 1 (SCI), représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant,

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

■ Mandats hors groupe Affine :

- SCI AULNES DEVELOPPEMENT, représentant Concerto Développement, co-gérant (depuis le 17 juin 2010).

➤ Administrateurs :

Monsieur Arnaud de Bresson

■ Mandats groupe Affine :

- AFFINE (SA), administrateur, comptes 2011.

■ Mandats hors groupe

- ParisEuroplace, Délégué général.

■ Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

- INSTITUT EUROPLACE DE FINANCE (IEF), directeur général,
- FINANCE INNOVATION, directeur général du Pôle de compétitivité,
- COMITE FRANCE-CHINE, administrateur,
- INSTITUT FRANÇAIS DES ADMINISTRATEURS (IFA), administrateur,
- INTERNATIONAL CORPORATE GOVERNANCE, NETWORK (ICGN), membre,
- REVUE D'ECONOMIE FINANCIERE (REF), membre du comité de rédaction,
- UNIVERSITE D'EVRY, administrateur.

Monsieur Stéphane Bureau

■ Mandats groupe Affine :

- AFFINE (SA), administrateur, comptes 2011

■ Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

- CUSHMAN & WAKEFIELD – Paris (Conseil – property & asset management), Partner – Directeur Général Gestion d'actifs

Monsieur Jean-Louis Charon

- Représentant permanent de Holdaffine BV

■ Mandats groupe Affine :

- AFFINE (SA) représentant permanent de Holdaffine BV, administrateur, comptes 2011

■ Mandats hors groupe :

- CITY STAR CAPITAL (SAS), président,
- SOBK SAS, président
- HORUS CAPITAL 1 (SAS), représentant de Sobk, président
- HORUS GESTION (SarL), gérant,
- SELECTIRENTE SAS, vice-président du Conseil de surveillance
- PAREF, vice-président du Conseil de surveillance
- CONFIM SAS, président,
- CITY STAR PROPERTY INVESTMENT SAS, président,
- SEKMET EURL, gérant,
- SCI JLC Victor Hugo, gérant,
- SCI LAVANDIERES, gérant,

- FONCIERE ATLAND, administrateur
- I.P.H SAS, président
- SCI 10 Four Charon, gérant
- MEDAVY Art et Antiquités, gérant
- SAS VALERY, Président

Monsieur Bertrand de Feydeau

■ Mandats groupe Affine :

- AFFINE (SA), administrateur, comptes 2011

■ Mandats hors Groupe :

- KLEPIERRE (SA), membre du conseil de surveillance
- FONCIERE DES REGIONS (SA), administrateur
- FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA), président non exécutif
- SMAF (Société des Manuscrits des Assureurs Français), Président direction général
- SOCIETE BEAUJON (SAS), administrateur
- SITC (SAS), administrateur
- KLEMURS (SA), administrateur
- SEFRI CIME (SA), administrateur

■ Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

- ASSOCIATION DIOCESAINE DE PARIS : Directeur Général des Affaires Economiques
- FONDATION DES BERNARDINS, Président
- FONDATION PALLADIO, Président
- FEDERATION DES SOCIETES IMMOBILIERES ET FONCIERES (FSIF), administrateur
- CLUB DE L'IMMOBILIER, administrateur
- FONDATION DU PATRIMOINE, trésorier
- VIEILLES MAISONS FRANÇAISES, vice-président
- RADIO NOTRE DAME, administrateur
- KTO, administrateur

Monsieur Michel Garbolino

■ Mandats groupe Affine :

- AFFINE (SA), administrateur, comptes 2011

■ Mandats hors groupe :

- FONCIERE ROCADE, Luxembourg, gérant,
- C.M.I.L, Luxembourg, gérant
- YMAGIS (SA), administrateur

■ Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

- FONDATION STERN, trustee

Monsieur Ariel Lahmi

■ Mandats groupe Affine :

- AFFINE (SA), administrateur, comptes 2011
- AFFIPARIS (SA, société cotée), administrateur,
- CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), président (jusqu'au 24 mars 2010)
- BANIMMO (SA, société cotée), Belgique, administrateur (jusqu'au 10 mai 2010)
- CONCERTO DEVELOPPEMENT IBERICA (SL), Espagne, représentant Concerto Développement, gérant (jusqu'au 24 mars 2010)

- CONCERTO BALKANS SRL, Roumanie, gérant (jusqu'au 18 janvier 2010),
- CONCERTO LOGISTIC PARK MER (SCI), représentant Concerto Développement, gérant (jusqu'au 24 mars 2010)

■ Mandats hors groupe Affine :

- BEEKMAN REIM (LLC), USA, Président
- COURCELLES INVEST (SARL), gérant,
- DAN REAL ESTATE (SCI), gérant,
- JDJ ONE (LLC), USA, président,
- JDJ TWO (SA), Luxembourg, administrateur délégué,
- JDJ 26 (SA), Luxembourg, président,
- JDJ 8 (SA), Luxembourg, président,
- MGP SUN Sarl, Luxembourg, co-gérant, (jusqu'au 25 mars 2010)
- SCI AULNES DEVELOPPEMENT, représentant Concerto Développement, co-gérant (jusqu'au 17 juin 2010)

Monsieur Burkhard Leffers

■ Mandats groupe Affine :

- AFFINE (SA), administrateur jusqu'au 8 septembre 2010, représentant de LICA GmbH depuis le 8 septembre 2010, comptes 2011

■ Mandats hors groupe :

- Chambre de Commerce Franco-Allemande, Paris, membre du Conseil de Surveillance
- LICA GmbH, Allemagne, gérant
- Leffers & Co GmbH, Allemagne, Président du Conseil
- SFM Structured Finance Management (Deutschland) GbmH, Allemagne, administrateur
- Institut für Wirtschaftsberatung Karl A. Niggemann & Partner GmbH & Co.KG, Allemagne, associé

Monsieur Philippe Tannenbaum

■ Mandats groupe Affine :

- AFFINE (SA), administrateur, comptes 2011

■ Mandats hors Groupe :

- FINANCIERE LHOMOND EURL, gérant

■ Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

- Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF), Senior advisor
- Université de Paris-Dauphine, enseignant dans le cadre du Master Management de l'immobilier

Monsieur François Tantot

■ Mandats groupe Affine :

- AFFINE (SA), administrateur, comptes 2011

■ Mandats hors Groupe :

- FTAC (SarL), gérant,

Monsieur Andrew Walker

■ Mandats groupe Affine :

- AFFINE (SA), administrateur, comptes 2011

■ Mandats hors Groupe :

- Forum Partners Investment Management LLC (USA Delaware), director

- Forum European Realty Investment Management LLC (USA Delaware), director
- Forum European Realty Investment Management II LLC (USA Delaware), director
- Forum European Realty Investment Management III LLC (USA Delaware), director
- Forum Asian Realty Investment Management LLC (USA Delaware), director
- Forum Asian Realty Investment Management II LLC (USA Delaware), director
- Wiltshire Realty Investments LLC (USA Delaware), director
- Forum Partners Europe (UK) LLP (Grande-Bretagne) : partner
- Forum European Realty Income GP Limited (Cayman Islands), director
- Forum European Realty Income II GP Limited (Cayman Islands), director
- Forum European Realty Income III GP Limited (Cayman Islands), director
- Bruin Sarl, Luxembourg, director
- Chambertin Sarl, Luxembourg, director
- Constantia Sarl, Luxembourg, director
- FERI Sarl, Luxembourg, director
- Montalcino Sarl, Luxembourg, director
- Noir Sarl, Luxembourg, director
- Verde Sarl, Luxembourg, director
- Züblin Immobilière France SA, administrateur
- Züblin Immobilien Holding AG, Suisse, director
- Forum Partners Ltd, Grande Bretagne, shareholder, controller
- Forum Partners Asia (HK) Ltd, Hong Kong, shareholder, controller
- Forum Global Real Estate Management LLC, (USA Delaware), shareholder, controller
- Forum Holdings Limited (Cayman Islands), shareholder, controller
- Forum Securities Limited (Cayman Islands), shareholder, controller
- Forum Securities (UK) Limited, Grande Bretagne, shareholder, controller
- Forum Securities (HK) Limited, Hong Kong, shareholder, controller
- FSX Securities Canada Inc, Canada, shareholder, controller
- Forum European Realty Income GP Limited (Cayman Islands), shareholder, controller
- Forum European Realty Income II GP Limited (Cayman Islands), shareholder, controller
- Forum European Realty Income III GP Limited (Cayman Islands), shareholder, controller
- Forum Asian Realty Income GP Limited, (Cayman Islands), shareholder, controller
- Forum Asian Realty Income II GP Limited, (Cayman Islands), shareholder, controller
- New River Retail Limited, Guernesey, director
- Roxhill Developments Limited, Grande Bretagne, director

Madame Catherine Wallerand

■ Mandat groupe Affine :

- AFFINE (SA), représentant ATIT, administrateur depuis le 29 avril 2009 jusqu'au 22 février 2010.

14.2 CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE LA DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

Il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du conseil d'administration et de la direction générale.

Les conventions et engagements réglementés au sens de l'article L 225-38 du Code de commerce, autorisés par le conseil d'administration en cours d'exercice ou antérieurement mais dont les effets se sont poursuivis en cours d'exercice sont les suivantes :

Convention avec le Directeur Général Délégué:

- En application de la proposition du Comité des rémunérations du 7 mars 2005, approuvée par le Conseil d'administration du 21 mars 2005, Affine a porté l'indemnité due à M. Alain Chaussard, Directeur Général Délégué, en cas de cessation de ses fonctions, à une année de la rémunération brute globale versée par l'ensemble des sociétés du groupe. Cette indemnité ne sera pas due si une faute grave ou lourde est démontrée.
- En application de la proposition du Comité des rémunérations du 4 mars 2009, le Conseil d'administration tenu le même jour a décidé, conformément à l'article L 225-42-1 du Code de commerce, de subordonner le versement de l'indemnité de fin de mandat à une condition de performance liée aux résultats d'Affine. La condition de performance est la suivante :
 - 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, hors dette subordonnée
 - si cette condition n'est pas remplie, la performance pourra être appréciée sur la base des comptes consolidés, hors effets de juste valeur.

Le résultat pris en compte sera celui de l'exercice précédant le départ de M. Alain Chaussard.

Convention autorisée par le Conseil d'administration du 4 mars 2009 et approuvée par l'Assemblée générale mixte du 29 avril 2009.

Convention avec la société MAB-Finances (SAS) :

Administrateurs concernés :

Maryse Aulagnon, Mab Finances (Alain Chaussard)

- En application du contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, signé avec Mab Finances et qui a pris effet le 31 mars 2007, la charge enregistrée dans les comptes d'Affine au 31 décembre 2010 s'élève à 392 044,38 euros hors taxes.

Convention autorisée par les Conseils d'administration du 14 février 2007 et du 4 mars 2009.

Convention avec la société AffiParis (SA) :

Administrateurs concernés :

Alain Chaussard, Maryse Aulagnon, Ariel Lahmi

- Mandat de gestion en date du 21 décembre 2010 concernant les immeubles d'AffiParis et de ses filiales (à effet du 1^{er} juillet 2010)
- Contrat de prestations de services (asset management des immeubles AffiParis) en date du 21 décembre 2010 (à effet du 1^{er} juillet 2010)
- Contrat de prestations de services (prestations administratives) en date du 21 décembre 2010 (à effet du 1^{er} juillet 2010)

Conventions autorisées par le Conseil d'administration du 3 mars 2011.

15. Rémunération et avantages

15.1 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES VERSÉS EN 2010 AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE DIRECTION GÉNÉRALE

Ces informations sont communiquées sous forme de tableaux conformément aux recommandations de l'AMF.

TABLEAU 1

Ce tableau ne concerne que les dirigeants mandataires sociaux telle que cette notion est définie à l'article L 225-185 du Code de commerce, c'est-à-dire président du conseil d'administration, directeur général, directeur général délégué.

■ Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

	2009	2010
Maryse Aulagnon		
Président Directeur Général		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	260 206 €	273 950€
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	NÉANT	NÉANT
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	NÉANT	NÉANT
Alain Chaussard		
Directeur Général Délégué		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	400 363 €	399 002€
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	9 900 actions acquises, sur la base du cours au 31 décembre 2009 : 9 900 x 16,25€ soit 160 875 €	10050 actions, sur la base du cours au 31 décembre 2010 : 10050 x 17,10€ soit 171 855€
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	NÉANT	NÉANT

TABLEAU 2

■ Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

	2009		2010	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Maryse Aulagnon				
Président Directeur Général				
Rémunération fixe	241 522€	241 522 €	259 089 €	259 089 €
Rémunération variable	NÉANT	NÉANT	NÉANT	NÉANT
Rémunération exceptionnelle	NÉANT	NÉANT	NÉANT	NÉANT
Jetons de présence	18 684€	18 684€	14 861€	14 861€
Avantages en nature	NÉANT	NÉANT	NÉANT	NÉANT
TOTAL	260 206€	260 206€	273 950€	273 950€
Alain Chaussard				
Directeur Général Délégué *				
Rémunération fixe	318 025€	318 025€	321 470€	321 470€
Rémunération variable	40 000€	40 000€	40 000€	40 000€**
Rémunération exceptionnelle	NÉANT	NÉANT	NÉANT	NÉANT
Jetons de présence	20 743€	20 743€	15 782€	15 782€
Avantages en nature***	21 595€	21 595€	21 750€	21 750€
TOTAL	400 363 €	400 363€	399 002€	399 002 €

Les jetons de présence incluent la participation aux séances du Conseil d'administration et aux comités spécialisés.

* M Chaussard bénéficie d'une indemnité de cessation de fonction.

** la rémunération variable et exceptionnelle tient compte de la contribution du bénéficiaire à la formation du résultat du groupe.

*** y compris la cotisation au titre de la garantie sociale des chefs d'entreprise ou dirigeants qui s'est élevée pour l'exercice 2010 à 17 193 €.

15 - RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES

15.1 Rémunération et avantages versés en 2010 aux membres des organes d'administration, de direction et de direction générale

TABLEAU 3

■ Jetons de présence et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2009	Montants versés au cours de l'exercice 2010
Arnaud de Bresson		
Jetons de présence	8 200 €	6 387 €
Autres rémunérations	0 €	0 €
TOTAL	8 200 €	6 387 €
Jean-Louis Charon		
Jetons de présence	2 733 €	11 076 €
Autres rémunérations	0 €	0 €
TOTAL	2 733 €	11 076 €
Bertrand de Feydeau		
Jetons de présence	5 466 €	4 790 €
Autres rémunérations	0 €	0 €
TOTAL	5 466 €	4 790 €
André Frappier ⁽²⁾		
Jetons de présence	16 816 €	4 689 € ⁽²⁾
Autres rémunérations	0 €	0 €
TOTAL	16 816 €	4 689 € ⁽²⁾
Michel Garbolino		
Jetons de présence	11 833 €	7 984 €
Autres rémunérations	0 €	0 €
TOTAL	11 833 €	7 984 €
Ariel Lahmi		
Jetons de présence	15 742 €	15 782 € ⁽¹⁾
Autres rémunérations	296 648 €	196 901 € ^(1 bis)
TOTAL	312 390 €	212 683 € ⁽¹⁾
Burkhard Leffers		
Jetons de présence	5 466 € ⁽¹⁾	9 581 € ⁽¹⁾
Autres rémunérations	0 €	0 €
TOTAL	5 466 € ⁽¹⁾	9 581 € ⁽¹⁾
Paul Mentré ⁽²⁾		
Jetons de présence	12 566 €	3 092 €
Autres rémunérations	0 €	0 €
TOTAL	12 566 €	3 092 €
Jacques de Peretti ⁽²⁾		
Jetons de présence	9 566 €	3 194 €
Autres rémunérations	0 €	0 €
TOTAL	9 566 €	3 194 €
Philippe Tannenbaum		
Jetons de présence	6 883 € ⁽¹⁾	7 883 €
Autres rémunérations	0 €	0 €
TOTAL	6 883 € ⁽¹⁾	7 883 €
Francois Tantot		
Jetons de présence	17 566 €	14 168 €
Autres rémunérations	0 €	0 €
TOTAL	17 566 €	14 168 €
Andrew Walker		
Jetons de présence	0 €	4 790 € ⁽¹⁾
Autres rémunérations	0 €	0 €
TOTAL	0 €	4 790 € ⁽¹⁾
Catherine Wallerand		
Jetons de présence	0 €	0 €
Autres rémunérations	0 €	0 €
Stéphane Bureau		
Jetons de présence		0 €
Autres rémunérations	0 €	0 €
TOTAL GÉNÉRAL	409 485 €	290 317 €

Les jetons de présence incluent la participation aux séances du Conseil d'administration et aux comités spécialisés.

Le montant des jetons de présence versés au cours de l'exercice 2010 est réglé au titre des conseils d'administration et comités spécialisés tenus en 2009.

(1) Les montants sont indiqués avant retenue à la source de 25 %.

(1bis) en ce compris son indemnité transactionnelle de rupture de contrat de travail et de fin de son mandat de Président de Concerto Développement.

(2) administrateur jusqu'au 29 avril 2009.

TABLEAU 4

■ Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe

Nom du mandataire social	N° et date du plan	Nature des options	Valorisation des options	Nombre d'options attribuées pendant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Maryse Aulagnon Président Directeur Général	Néant					
Alain Chaussard Directeur Général Délégué	Néant					

La société n'a pas attribué d'option de souscription ou d'achat d'actions.

TABLEAU 5

■ Options de souscription ou d'achat levées durant l'exercice par chaque mandataire social

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'options levées pendant l'exercice	Prix d'exercice
Maryse Aulagnon Président Directeur Général	Néant		
Alain Chaussard Directeur Général Délégué	Néant		

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été levée.

TABLEAU 6

■ Actions gratuites attribuées aux mandataires sociaux

Actions gratuites	Date du plan	Nombre d'actions attribuées au cours de l'exercice	Valorisation des actions	Date d'attribution	Date d'acquisition
Maryse Aulagnon Président Directeur Général	Néant				
Alain Chaussard Directeur Général Délégué	9 Novembre 2005				
	19 décembre 2005	9 900 *		19 décembre 2005	19 décembre 2008
	18 décembre 2006	9 900*		18 décembre 2006	18 décembre 2009
	10 décembre 2007	10 050		10 décembre 2007	10 décembre 2010
TOTAL DES ACTIONS ACQUISES		29 850			
Ariel Lahmi Administrateur Président de Concerto Développement jusqu'au 24 mars 2010	9 novembre 2005				
	19 décembre 2005	6 000*		19 décembre 2005	19 décembre 2008
	18 décembre 2006	6 000*		18 décembre 2006	18 décembre 2009
	10 décembre 2007	7 500		10 décembre 2007	Néant- départ de la société en mars 2010
TOTAL DES ACTIONS ACQUISES		12 000			

* après division par trois de l'action le 2 juillet 2007.

Le tableau présenté ci-dessus diffère du modèle préconisé par l'AMF dans la mesure où l'attribution des actions au profit des mandataires sociaux n'a pas été subordonnée à des conditions de performance.

L'assemblée générale mixte du 9 novembre 2005 a autorisé le Conseil d'administration d'Affine à procéder en une ou plusieurs fois, au profit des membres du personnel salarié de la société ou à certains d'entre eux, ou au profit des dirigeants visés à l'article L225-197-1 II du Code de commerce, ainsi qu'aux membres du personnel salarié et aux dirigeants des sociétés ou des groupements d'intérêts économique liés à la société dans les conditions prévues à l'article L 225-197-2 du Code de commerce, à l'attribution gratuite de la société, existantes ou à émettre, à hauteur de 1 % du nombre d'actions existant au jour de l'assemblée.

L'attribution d'actions a été réalisée au profit de salariés et de certains dirigeants de la société et de ses filiales, et n'était donc pas exclusivement réservée aux dirigeants.

De plus, l'autorisation d'attribution de ces actions remonte à 2005, l'attribution devait se dérouler sur trois ans mais, compte tenu du départ de certains bénéficiaires, une dernière vague d'attribution a été réalisée en 2008. Toutefois, en 2008, les attributaires n'étaient pas dirigeants ou mandataires sociaux de la société.

Compte tenu de la date de lancement du plan d'attribution et des dates d'attribution des actions au profit des dirigeants et mandataires sociaux nommés ci-dessus, l'ajout d'une condition de performance, postérieure à la date d'attribution est inapplicable.

Affine utilise la méthode comptable de la juste valeur unitaire pour valoriser les plans d'attribution gratuite d'actions :

15 - RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES

15.1 Rémunération et avantages versés en 2010 aux membres des organes d'administration, de direction et de direction générale

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 pour 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.

TABLEAU 7

Actions gratuites devenues disponibles pour chaque mandataire social	N° et date du plan	Nombres d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Maryse Aulagnon Président Directeur Général	Néant		
Alain Chaussard Directeur Général Délégué	18 décembre 2007	10 500*	Aucune
Ariel Lahmi Administrateur d'Affine- Président de Concerto Développement jusqu'au 24 mars 2010	18 décembre 2007	Néant	Aucune

* après division par trois de l'action le 2 juillet 2007

Le tableau présenté ci-dessus diffère du modèle préconisé par l'AMF dans la mesure où l'attribution des actions au profit des mandataires sociaux n'a pas été subordonnée à des conditions de performance.

Compte tenu de la date de lancement du plan d'attribution et des dates d'attribution des actions au profit des dirigeants et mandataires sociaux nommés ci-dessus, l'ajout d'une condition de performance, postérieure à la date d'attribution est inapplicable.

TABLEAU 8

■ Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions

Informations sur les options de souscription ou d'achat
Néant

La société n'a pas attribué d'option de souscription ou d'achat d'actions.

TABLEAU 9

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers	Nombre total d'options attribuées /d'actions souscrites ou achetées
Néant	

La société n'a pas attribué d'option de souscription ou d'achat d'actions.

TABLEAU 10

Le présent tableau ne concerne que le Président Directeur Général et le Directeur Général Délégué.

Dirigeants mandataires sociaux	Contrats de travail	Régime de retraite supplémentaire	Indemnité ou avantage dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonction	Indemnités relatives à une clause de non concurrence
Maryse Aulagnon Président Directeur Général	Néant	Néant	Néant	Néant
Alain Chaussard	Néant	Néant	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.	Néant

15.2 MONTANT DES SOMMES PROVISIONNÉES SUR LES PENSIONS, LES RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES

Les avantages liés au personnel correspondent 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.

Le montant des indemnités est calculé comme suit :

	Départ volontaire	Mise à la retraite
Plus de 10 ans d'ancienneté	½ mois	1/5 ^e salaire mensuel par an
Plus de 15 ans d'ancienneté	1 mois	1/5 ^e de salaire mensuel pour les dix premières années et 2/15 ^e au-delà de la dixième année
Plus de 20 ans d'ancienneté	1,5 mois	Dito
Plus de 30 ans d'ancienneté	2 mois	Dito

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

Par prudence, les engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes en partant de l'hypothèse d'une mise à la retraite à 65 ans et s'élèvent au 31 décembre 2010 à 388 K€ pour Affine et 395 K€ pour le groupe. La provision pour fin de carrière est constituée conformément aux prescriptions de la norme IAS 19.

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.

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 %
- Tableau de mortalité INSEE-TD-TV 04-06

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 indemnité de départ à la retraite a été réalisée par le prestataire externe ADP. Cette provision prend en compte les charges sociales.

16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction

16.1 DATE D'EXPIRATION DES MANDATS

Cette information est donnée sous la rubrique 14.1 du présent document de référence.

16.2 CONTRAT LIANT LA HOLDING D'ANIMATION ET L'ÉMETTEUR

La société Affine a signé une convention de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, avec la holding MAB Finances SAS, compagnie financière d'Affine. La signature de cette convention a été approuvée par les conseils d'administration du 14 février 2007 et 4 mars 2009 et ratifiée par les assemblées générales de la société.

Les comptes au 31 décembre 2010 de la société enregistrent une charge totale de 392 044,38 € HT.

16.3 LES COMITÉS SPÉCIALISÉS

Le Conseil d'administration a créé trois comités chargés de préparer ses travaux.

Les comités sont composés de 3 à 7 membres issus du Conseil d'administration. Au moins un tiers de leurs membres doivent être des administrateurs indépendants. Les membres du comité doivent avoir la compétence technique pour siéger en comité.

Les comités rendent compte de leurs activités au Conseil d'administration suivant la tenue de leur réunion.

1) Comité des rémunérations et des nominations :

Les membres de ce comité sont :

- M. Michel Garbolino
- M. Bertrand de Feydeau
- M. François Tantot

Le comité des rémunérations est réuni avant la dernière réunion du conseil d'administration de l'exercice ou préalablement au Conseil d'arrêté des comptes annuels ou lorsque des décisions de sa compétence doivent être soumises au Conseil.

Le comité est composé en totalité d'administrateurs indépendants.

La direction générale peut participer au comité des rémunérations afin de déterminer la politique globale de la rémunération de la société, à l'exclusion des rémunérations et autres avantages les concernant.

L'objet de ce comité comprend notamment la rémunération des mandataires sociaux, l'attribution d'actions gratuites et la politique générale de rémunération de la société.

Depuis le Conseil du 29 avril 2009, le Comité a également la charge de sélectionner les nouveaux administrateurs et dirigeants mandataires sociaux ; par ailleurs, il examine la qualité d'administrateur indépendant.

Lorsque le comité est réuni en tant que comité des nominations, les mandataires sociaux en seront membres lorsqu'il s'agit de sélectionner les nouveaux administrateurs et pour examiner la qualité d'administrateur indépendant.

Il s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2010 (taux de présence 100 %) préalablement au Conseil d'administration du 5 mars 2010.

2) Comité des engagements :

Les membres de ce comité sont :

- Holdaffine représentée par M. Jean-Louis Charon
- M. Michel Garbolino
- M. François Tantot
- Mme Maryse Aulagnon
- Mab Finances représentée par M. Alain Chaussard

Le Directeur de l'immobilier ou le rapporteur d'un projet peut être invité au comité des engagements.

Le comité des engagements peut être convoqué sans délai en cas de nécessité et par tout moyen. Les membres du comité peuvent être consultés par écrit, leurs avis étant donnés par courrier ou télécopie.

Le comité des engagements est compétent pour les opérations de cession et d'acquisition jusqu'à 10 M€ par opération, les opérations acceptées par le Comité faisant alors l'objet d'une information au Conseil suivant. Il fournit par ailleurs au Conseil une recommandation sur les opérations d'un montant supérieur.

Le comité s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2010, le 18 novembre 2010 (taux de présence 100 %).

3) Comité des comptes :

Les membres de ce comité sont :

- M. François Tantot, Président
- Holdaffine représentée par M. Jean-Louis Charon
- M Philippe Tannenbaum.

Le Président de ce comité est indépendant au regard de la définition arrêtée par le Code Middlednext.

À titre consultatif, peuvent participer également au Comité :

- Madame Maryse Aulagnon
- Monsieur Alain Chaussard

en leur qualité de directeurs généraux de la société.

Le comité d'audit a été renommé comité des comptes par le Conseil d'administration du 29 avril 2009.

Les commissaires aux comptes de la société sont généralement invités aux réunions et participent toujours aux réunions d'examen des comptes annuels et semestriels.

Le comité est réuni au moins deux fois par an, préalablement à la tenue des Conseils d'Administration chargés de statuer sur les comptes annuels et semestriels.

Le comité peut se réunir en cas de survenance d'un événement ou d'une réglementation spécifique ayant une incidence importante dans son domaine de compétence.

Le comité a pour rôle de préparer l'examen par le Conseil :

- des méthodes comptables utilisées et notamment des modifications de méthode par rapport aux comptes précédents,
- du processus de déroulement de clôture des comptes,
- des projets de comptes.

Le Conseil d'administration demeure seul responsable des décisions relatives aux comptes.

Le comité donne également son avis sur le choix des commissaires aux comptes de la société en vue de leur désignation par l'assemblée générale des actionnaires ainsi que sur leur mission et honoraires.

Le comité des comptes s'est réuni trois fois au cours de l'exercice 2010 (taux moyen de présence 89 %), les 16 février 2010, 5 mars 2010 et 6 septembre 2010.

16.4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

En matière de gouvernement d'entreprise, la société a choisi d'adopter le Code Middledex de décembre 2009. L'organisation de la société, de son Conseil d'Administration et de ses travaux sont conformes aux recommandations de ce Code.

L'attention du Conseil a été également attirée sur les points de vigilance mentionnés dans ce Code.

La société, soucieuse de préciser et compléter les règles d'organisation et de fonctionnement de son conseil d'administration, de ses comités spécialisés qui en sont l'émanation, ainsi que de préciser les limitations au pouvoir attribué à la direction générale, s'est dotée d'un règlement intérieur.

La société est sensibilisée sur la question de la représentation équilibrée des hommes et femmes au sein du Conseil, l'attention du Conseil a été tout particulièrement attirée sur le calendrier à respecter.

Des extraits significatifs du règlement intérieur figurent dans le rapport du Président sur le contrôle interne et aux présentes dans la rubrique 16.3 relative aux comités.

17. Salariés

17.1 EFFECTIF ET POLITIQUE DE L'EMPLOI

17.1.1 - Effectifs

➤ a) Effectif total

Au 31 décembre 2010, l'effectif d'Affine était de 43 personnes et l'effectif total du groupe était de 79 personnes dont trois mandataires sociaux. Au cours de l'exercice, 9 embauches ont été réalisées par le groupe, 4 en contrats à durée indéterminée et 5 à durée déterminée ; le nombre de départs (départ à la retraite, démission, licenciement) a concerné 10 personnes.

Au sein du groupe, la répartition hommes/femmes est la suivante : 46 femmes (dont 24 cadres et 1 mandataire social) et 33 hommes (dont 17 cadres et 2 mandataires sociaux).

➤ b) Informations relatives aux plans de réduction des effectifs

Il n'existe pas de plan de réduction des effectifs au sein de la société.

Conformément à la réglementation, Affine et les sociétés affiliées au sens de l'article L 2331-1 du Code du Travail ont mis en place en décembre 2009, un plan en faveur de l'emploi des seniors pour les salariés des sociétés du groupe situées sur le territoire français. Ce plan, valable jusqu'en 2012 prévoit notamment d'anticiper l'évolution des carrières professionnelles, de développer les compétences, de favoriser l'accès des salariés de plus de 50 ans à la formation, et d'aménager la transition des salariés entre activité professionnelle et retraite.

17.1.2 - Organisation du temps de travail

Pour Affine, la durée du temps de travail pour les salariés travaillant à temps plein est de 1607 heures par an. Il n'y a pas de salarié à temps partiel.

L'absentéisme dans la société a eu pour cause la maladie et des congés maternité.

17.1.3 - Rémunérations

Le montant total des rémunérations versé aux salariés en 2010 a évolué de 1 % par rapport à l'exercice précédent.

Les charges sociales représentent 54% du salaire brut.

Un intéressement de 278 K€ brut (Affine) et 71 K€ (Banimmo) a été versé en 2010 aux salariés et un abondement au Plan d'Épargne Entreprises de 36 K€ nets (Affine).

17.1.4- Relations professionnelles

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

L'accord d'intéressement renouvelé le 23 juin 2009 permet de faire bénéficier le personnel des résultats de la société.

17.1.5 - Conditions d'hygiène et de sécurité

Conformément à la réglementation applicable, l'évaluation des risques dans l'entreprise a été réalisée. Les résultats de cette évaluation ont été retranscrits dans un document unique de sécurité qui doit faire l'objet d'une révision, compte tenu du transfert du siège social de la société effectué en octobre 2010.

17.1.6 - Formation

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.

17.1.7 - Emploi et insertion des travailleurs handicapés

Affine a versé en 2010 à l'Association du fonds d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés (Agefiph) une somme de 5 634,96 €.

17.1.8- Sous Traitance

La société n'est pas concernée par la sous traitance.

17.2 ACTIONS GRATUITES

Conformément à l'autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, le Conseil d'administration a procédé en plusieurs fois, au profit des membres du personnel salarié de la société ou de certaines catégories d'entre eux, ou au profit des dirigeants visés à l'article L225-197-1 II du Code de commerce, ainsi qu'aux membres du personnel salarié et aux dirigeants des sociétés ou des groupements d'intérêt économique liés à la société dans les conditions prévues à l'article L225-197-2 du Code de commerce, à l'attribution gratuite d'actions de la société, existantes ou à émettre, à hauteur de 1% du nombre d'actions existant au jour de l'assemblée.

A ce titre, le Conseil a procédé, sur proposition du comité des rémunérations, aux attributions d'actions gratuites suivantes :

- le 19 décembre 2005 : 8 400 actions (correspondant à 25 200 actions après division par trois de l'action le 2 juillet 2007) dont 5 300 pour les mandataires sociaux (soit 15 900 après division par trois de l'action). 23 100 actions (après division par trois de l'action) ont été acquises à l'issue de la période d'acquisition.
- Le 18 décembre 2006 : 8 700 actions (correspondant à 26 100 actions après division par trois de l'action) dont 5 300 pour les mandataires sociaux (soit 15 900 actions après division par trois de l'action). 23 100 actions ont été acquises à l'issue de la période d'acquisition.
- Le 10 décembre 2007 : 25 350 actions dont 17 550 pour les mandataires sociaux. 16 950 actions ont été acquises par les bénéficiaires en décembre 2010, à l'issue de la période d'acquisition (compte tenu du départ de certains bénéficiaires).
- Le 10 décembre 2008, 5 685 actions à des salariés ayant contribué aux résultats du groupe à l'exclusion des directeurs et cadres dirigeants, devenues à ce jour 4 800 compte tenu du départ de certains bénéficiaires.

Le tableau reprenant le nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux figure sous le titre 15 rémunérations et avantages – tableau 6 du présent document de référence.

17.3 ACCORD PRÉVOYANT UNE PARTICIPATION DES SALARIÉS DANS LE CAPITAL DE L'ÉMETTEUR

Il n'existe aucun accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur.

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 L225-102 du Code de commerce).

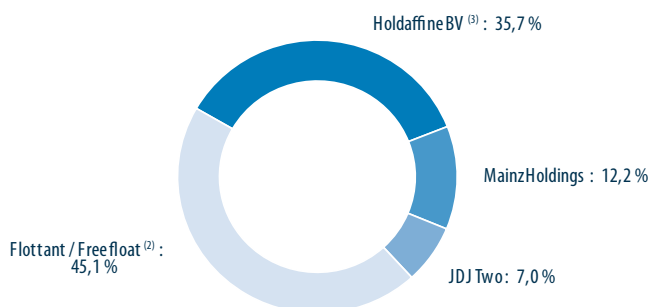
18. Principaux actionnaires

18.1 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

L'historique du capital social est relaté à la rubrique 21.1.7 du présent document de référence.

La répartition du capital de la société au 31 décembre 2010, était la suivante :

■ Répartition du capital ⁽¹⁾



(1) Répartition des droits de vote :

- Holdaffine : 52,2 %
- Mainz Holdings : 8,9 %
- JDJ Two et Ariel Lahmi : 5,9 %
- Flottant : 33,0 %

(2) Dont AXA Investment Managers qui détenait 3,5 % du capital (5,0 % des droits de vote)

(3) Holdaffine est une société holding non cotée dont la seule activité est la détention du contrôle d'Affine. Elle ne détient pas de participation dans d'autres sociétés et n'a aucune dette. Son actionariat au 31 décembre 2010 se répartit comme suit :

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

Le 6 avril 2011, Forum European Realty Income II LP a fait part de son souhait de convertir la seconde tranche d'ORA, dont il est le seul souscripteur, en actions.

Le Conseil d'Administration du 13 avril 2011, après avoir constaté la demande de conversion des ORA II, a créé 374 400 actions nouvelles attribuées à Forum European Realty Income II LP et a porté le capital social à 50 005 728,04 €. Par ailleurs, cette conversion conduit à une modification du tableau de la rubrique 20.3.3.3.2.3. Le montant de distribution en 2011 passe ainsi de 19 716 K€ à 20 626 K€ et le montant à reporter passe de 2 231 K€ à 1 321 K€.

■ Franchissements de seuils

Affine a été informé des franchissements de seuils suivants :

Le 1^{er} Janvier 2011, la société Mainz Holdings LLC a transféré à la société SHY LLC 991 573 actions représentant environ 12,22 % du capital d'Affine et 8,66 % des droits de vote.

18.2 RÉPARTITION DES DROITS DE VOTE

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sauf dans les cas où la forme nominative est imposée par la législation en vigueur. Un droit de vote double est conféré à toute action entièrement libérée pour laquelle il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire et à toute action nominative attribuée gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

18.3 CONTRÔLE DU GROUPE

Compte tenu de la conversion de la seconde tranche d'ORA relatée ci-avant, Holdaffine détient 34,1 % du capital et contrôle 50,1 % des droits de vote d'Affine ; elle est elle-même contrôlée par Maryse Aulagnon (via MAB Finances). Le règlement intérieur du Conseil d'Administration d'Affine et sa composition (il comprend une majorité d'administrateurs indépendants) garantit la bonne gouvernance de la société.

18.4 ACCORDS POUVANT ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE

Il n'existe aucun accord pouvant entraîner un changement de contrôle.

18.5 INFORMATIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS RÉALISÉES SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ PAR LES DIRIGEANTS, LES PERSONNES ASSIMILÉES ET LEURS PROCHES (article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier)

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, la société n'a reçu aucune déclaration relative aux opérations réalisées sur les titres Affine par les dirigeants, les personnes assimilées et leurs proches, conformément à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier.

19. Opérations avec des apparentés

RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

Rémunération des dirigeants

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
Avantage à court terme (salaires, primes, etc..)	1 904	1 326	1 457
Avantages postérieurs à l'emploi	138	110	88
Autres avantages à long terme	28	38	39
Paievements fondés sur des actions	-	-	-
Avantages comptabilisés	2 070	1 474	1 584
Indemnité de rupture de contrat de travail	315	318	321
Avantages non comptabilisés	315	318	321

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 2010 contre 1 529 K€ au titre de l'exercice 2009.

Les autres avantages de toute nature dont disposent des membres des organes de direction et d'administration du groupe sont :

- cotisation garantie sociale des chefs d'entreprise ou dirigeants : une pour 34 K€ en 2010 ;
- 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€.

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.

Actions gratuites

L'attribution d'actions gratuites décidée par les Conseils d'administrations du 19 décembre 2005 et du 18 décembre 2006, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 31 800 actions.

Les attributions complémentaires décidées par le Conseil d'administration du 10 décembre 2007 portent sur 17 550 actions gratuites attribuées à certains dirigeants.

Le produit de l'exercice 2010, calculée conformément à la norme IFRS 2, s'élève à 444 K€ contre une charge de 759 K€ en 2009. Ce produit est compensé par la charge comptabilisée lors des attributions réelles.

■ Nombre d'actions attribuées par le Conseil d'administration :

	2005	2006	2007	Total
Mandataires sociaux	15 900	15 900	17 550	49 350

■ Nombre d'actions effectivement acquises :

	2008	2009	2010	Total
Mandataires sociaux	15 900	15 900	10 050	41 850

TRANSACTIONS D’AFFINE AVEC LES SOCIÉTÉS LIÉES

Les prêts consentis aux parties liées sont ceux faits avec les sociétés mises en équivalence.

En milliers d’euros	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
MGP SUN SARL	1 054	1 070	1 203
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	13 230	13 965	14 464
TOTAL DES PRÊTS CONSENTIS À DES PARTIES LIÉES	14 284	15 035	37 870
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	7	17	294
TOTAL DES PRODUITS D’INTÉRÊTS SUR LES PRÊTS CONSENTIS	13	19	932

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.

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.

20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur

20.1 - Comptes consolidés - Présentation commerciale

20.1.1.	État de situation financière consolidée (bilan).....	58
	20.1. 1.1. Actif.....	58
	20.1. 1.2. Passif.....	59
20.1.2.	État du résultat global consolidé.....	60
	20.1.2.1. Compte de résultat consolidé.....	60
	20.1.2.2. État du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres.....	61
20.1.3.	Tableau de variation des capitaux propres.....	62
20.1.4.	Tableau des flux de trésorerie consolidés.....	63
20.1.5.	Évolution du nombre d'actions composant le capital.....	64
20.1.6.	Informations relatives à l'entreprise.....	64
20.1.7.	Notes annexes aux comptes consolidés.....	65
	20.1.7.1. Comparabilité des comptes.....	65
	20.1.7.2. Information sectorielle.....	67
	20.1.7.3. Notes sur l'état de la situation financière.....	68
	20.1.7.4. Notes sur le compte de résultat.....	78

20.1.1 ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE (BILAN)**20.1.1.1. 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
Équivalents 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 20.1.7.1 « Comparabilité des comptes ».

20.1.1.2. 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)
Intérêts 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
Dette 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 20.1.7.1 « Comparabilité des comptes »

20.1.2. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ**20.1.2.1. 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)
Résultat opérationnel 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
Résultat opérationnel		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)
Résultat opérationnel 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)
Résultat 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)
Résultat net		10 627	(2 693)	3 122	(37 252)
Intérêts minoritaires		(307)	(3 008)	(5 915)	(270)
RÉSULTAT 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 20.1.7.1 « Comparabilité des comptes »

20.1.2.2. État 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)
Écart 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		-	-	-	-
Écart de réévaluation des immobilisations		-	-	-	-
Écarts 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

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.1 - Comptes consolidés - Présentation commerciale

20.1.3. Tableau de variation des capitaux propres

20.1.3. 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
Élimination 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
Élimination 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

20.1.4. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2009 retraité ⁽¹⁾	31/12/2008
I - OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE				
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 trésorerie généré par l'activité opérationnelle	20 356	74 132	87 301	47 746
II - OPÉRATIONS 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 trésorerie lié aux opérations d'investissement	8 795	69 184	56 016	(171 127)
III - OPÉRATIONS 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
Émissions 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 trésorerie lié aux opérations de financement	(30 998)	(138 152)	(138 152)	101 890
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (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 TRÉSORERIE	(1 847)	5 164	5 164	(21 492)

(1) se référer au paragraphe 20.1.7.1 « Comparabilité des comptes »

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.1 - Comptes consolidés - Présentation commerciale

20.1.5. Évolution du nombre d'actions composant le capital

Trésorerie et équivalents

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)
Sous total (2)		(3 348)	(9 311)	(7 842)
TOTAL (1) + (2)		24 492	26 339	21 175

20.1.5. ÉVOLUTION DU NOMBRE D' ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL**Actions autorisées, émises et libérées**

	A l'ouverture	Distribution de dividendes en actions	Incorporation de réserves	À 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

20.1.6. INFORMATIONS RELATIVES À L'ENTREPRISE

Le 3 mars 2011 le Conseil d'Administration d'Affine S.A. 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^e.

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.

20.1.7. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS**20.1.7.1. 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 les 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)
Intérêts 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

(1) se référer au paragraphe 20.1.7.1 « Comparabilité des comptes »

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.1 - Comptes consolidés - Présentation commerciale

20.1.7. Notes annexes aux comptes consolidés

➤ 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)
Résultat opérationnel net	36 181	20 385	25 484	7 310
Résultat avant impôt	5 764	(9 505)	(4 406)	(40 894)
Impôts différés	305	6 936	7 651	6 838
Résultat net	10 627	(2 693)	3 122	(37 252)
Intérêts minoritaires	(307)	(3 008)	(5 915)	(270)
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	10 320	(5 701)	(2 794)	(37 521)

➤ Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2009 retraité ⁽¹⁾
I - OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE			
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 TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE	20 356	74 132	87 301
II - OPÉRATIONS 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 TRÉSORERIE LIE AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	8 795	69 184	56 016

(1) se référer au paragraphe 20.1.7.1 « Comparabilité des comptes »

➤ 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.

À 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.

20.1.7.2. Information sectorielle

➤ Au 31 décembre 2010

	Affine	AffiParis	Banimmo	Total 2010
Revenus locatifs	41,1	12,2	17,3	70,6
Loyers nets	34,7	9,9	14,9	59,6
Revenus des autres activités	(0,3)	-	0,4	0,1
Frais de structure	(12,1)	(1,6)	(6,6)	(20,3)
EBITDA courant	22,3	8,4	8,7	39,4
Résultat opérationnel courant	22,2	8,4	8,5	39,1
Autres produits et charges	1,0	-	(0,7)	0,4
Résultat des cessions d'actifs	(0,3)	(0,3)	0,1	(0,4)
Résultat opérationnel (avant ajust. Valeur)	22,9	8,1	7,9	39,0
Solde net des ajustements de valeurs	(3,3)	3,5	(3,0)	(2,8)
Résultat opérationnel net	19,6	11,6	5,0	36,2
Coût de l'endettement financier net	(14,0)	(6,5)	(7,1)	(27,6)
Ajustement de valeurs des instruments financiers	0,1	0,1	(3,1)	(2,9)
Charges d'impôts	0,3	-	0,3	0,6
Divers	1,7	(0,1)	2,8	4,4
Résultat net	7,7	5,1	(2,2)	10,6
Résultat net - part du groupe	6,3	5,1	(1,1)	10,3
RÉSULTAT EPRA	15,1	1,9	0,6	17,6

➤ 31 décembre 2009

	Affine	AffiParis	Banimmo	Total 2009
Revenus locatifs	45,1	12,8	19,2	77,2
Loyers nets	35,1	11,4	16,3	62,8
Revenus des autres activités	3,8	-	-	3,8
Frais de structure	(13,9)	(0,9)	(8,6)	(23,5)
EBITDA courant	25,1	10,5	7,7	43,2
Résultat opérationnel courant	24,9	10,5	7,3	42,8
Autres produits et charges	(0,8)	-	0,8	-
Résultat des cessions d'actifs	1,4	0,1	23,3	24,8
Résultat opérationnel (avant ajust. Valeur)	25,6	10,5	31,5	67,6
Solde net des ajustements de valeurs	(22,9)	(12,7)	(11,6)	(47,2)
Résultat opérationnel net	2,7	(2,1)	19,8	20,4
Coût de l'endettement financier net	(12,5)	(7,3)	(5,5)	(25,3)
Ajustement de valeurs des instruments financiers	(3,9)	(1,6)	(2,1)	(7,6)
Charges d'impôts	8,8	0,1	3,1	12,1
Divers	6,7	(0,1)	(8,7)	(2,1)
Résultat net	1,7	(11,0)	6,6	(2,6)
Résultat net - part du groupe	2,0	(11,0)	3,3	(5,7)
RÉSULTAT EPRA	11,8	3,2	1,2	16,2

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.1 - Comptes consolidés - Présentation commerciale

20.1.7. Notes annexes aux comptes consolidés

➤ 31 décembre 2008

	Affine	AffiParis	Banimmo	Total 2008
Revenus locatifs	44,7	10,9	17,8	73,5
Loyers nets	37,8	10,1	15,7	63,5
Revenus des autres activités	8,2	-	-	8,2
Frais de structure	(17,4)	(0,9)	(8,4)	(26,7)
EBITDA courant	28,6	9,1	7,3	45,0
Résultat opérationnel courant	28,2	9,1	6,9	44,3
Autres produits et charges	(0,0)	0,3	2,6	2,9
Résultat des cessions d'actifs	3,8	(0,5)	3,6	7,0
Résultat opérationnel (avant ajust. Valeur)	32,1	8,9	13,1	54,1
Solde net des ajustements de valeurs	(33,1)	(10,2)	(3,5)	(46,8)
Résultat opérationnel net	(1,0)	(1,3)	9,6	7,3
Coût de l'endettement financier net	(21,3)	(7,6)	(6,9)	(35,8)
Ajustement de valeurs des instruments financiers	(4,3)	(6,7)	(1,6)	(12,6)
Charges d'impôts	2,6	1,1	0,4	4,1
Divers	(2,3)	(0,1)	2,3	(0,2)
Résultat net	(26,4)	(14,6)	3,7	(37,3)
Résultat net - part du groupe	(24,8)	(14,6)	1,8	(37,5)
RÉSULTAT EPRA	7,8	1,6	(0,3)	9,1

20.1.7.3. 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 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.

■ Tableau synthétique de la variation de juste valeur

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 Banimmo.

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€.

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 ⁽¹⁾	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

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

- 73 132 K€ provient d'acquisitions sur le groupe AffiParis,

- 19 696 K€ sur Affine,

- 81 419 K€ sur Banimmo

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

Immeubles de placement :

Au 31 décembre 2010

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Écart	Commentaires
Cushman	311 309	312 560	(1 251)	<i>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</i>
Ad Valorem	80 390	80 390	-	
CBRE	115 933	115 933	-	
BNP Real Estate	140 862	140 862	-	
Crombrughe	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)	

Au 31 décembre 2009

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Écart	Commentaires
Cushman & Wakefield	203 614	204 560	(946)	<i>(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</i>
BNP Real Estate	218 941	218 845	96	<i>Prise en compte de 96 K€ de travaux</i>
Ad Valorem	184 110	184 110	-	
Jones Lang Lassalle	36 850	36 850	-	
G de Crombrughe & Partners	233 401	241 476	(8 075)	<i>Les écarts proviennent de la fiscalité belge (la vente des sociétés est exonérée)</i>
CBRE	8 050	8 050	-	
Foncier Expertise	1 045	1 045	-	
Acquisition	34 812	-	34 812	<i>Le coût de l'acquisition réalisée le 07/12/2009 a servi de juste valeur au 31/12/2009</i>
Expertises internes	6 050	-	6 050	
En cours de construction	23 714	-	23 714	<i>La construction des immeubles concernés a démarré avant le 01/01/2009, ils sont aux coûts historiques</i>
Honoraires de commercialisation	988	-	988	
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2009	951 575	894 936	56 640	

Au 31 décembre 2008

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Écart	Commentaires
Cushman & Wakefield	116 491	123 410	(6 919)	dont (2 599 K€) correspond à l'un des immeubles dont une partie est reclassée en IAS 16 et sur un autre immeuble, l'expert n'a pas pris notre QP mais le pool
BNP Real Estate	356 226	363 269	(7 043)	Sur 4 actifs, le Groupe a retenu une valeur inférieure aux expertises pour un montant de (1 851 K€), (2 116 K€) éliminée sur la créance actualisée déjà intégrée dans la valeur d'expertise et pour (2 626 K€) liée à l'élimination d'une cession interne
Ad Valorem	231 758	243 330	(11 572)	L'écart correspond à deux immeubles vendus en 2008 mais pour 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 Crombrugge & 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 :

Au 31 décembre 2010

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Écart	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	

Au 31 décembre 2009 :

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Écart	Commentaires
Expertises externes	41 450	41 450	-	
Expertises internes	6 555	-	6 555	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	39 402	29 480	9 922	Sur 12 actifs, 5 actifs avaient fait l'objet parallèlement d'une expertise externe
ACTIFS NON COURANTS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS AU 31/12/2009	87 407	70 930	16 477	

Au 31 décembre 2008 :

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Écart	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	

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.1 - Comptes consolidés - Présentation commerciale

20.1.7. Notes annexes aux comptes consolidés

■ 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
Courants : 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 : Emprunt & Dettes financières			
À 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 – Éléments 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
Sous Total	-	-	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 6 – Autres actifs

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
État - Créances fiscales et sociales	9 791	6 198	16 731
Sous-total (1)	9 791	6 198	16 731
Fournisseurs	755	291	434
Comptes de la clientèle	6 548	5 464	5 262
Capital souscrit non versé	-	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 (2)	34 481	26 343	37 399
TOTAL (1) + (2)	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

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.1 - Comptes consolidés - Présentation commerciale

20.1.7. Notes annexes aux comptes consolidés

➤ 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 Hausmann	(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%	104 754	-	-	-	-	-	-	-	-
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	2 407	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)
Étalement 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 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 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

20.1.7.4. 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
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	-	-	4	(0)	(4)
Produits et charges locatives	(12 001)	(14 793)	(11 021)	2 792	(3 772)
Autres produits	1 706	1 742	1 123	(36)	619
Coût du risque	(701)	(1 289)	(20)	588	(1 269)
Autres produits et charges sur immeubles	1 004	453	1 103	551	(650)
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)	-	(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)
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)	-	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	46 623
Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action	14 902	12 842	12 842	3 221
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	0,34

(1) Se référer au paragraphe 20.1.7.1.2 « Comparabilité des comptes »

■ Dividende par action

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

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.1 - Comptes consolidés - Présentation commerciale

20.1.7. Notes annexes aux comptes consolidés

■ 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
dont ORA	31 662	31 036	31 036	30 692
dont TSDI	73 345	73 327	73 327	74 090
dont autocontrôle	(6 777)	(9 750)	(9 750)	(6 094)
dont autres	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>Actif - Dérivés à la juste valeur</i>	<i>(4 334)</i>	<i>(3 859)</i>	<i>(3 859)</i>	<i>(86)</i>
<i>Passif - Dérivés à la juste valeur</i>	<i>19 310</i>	<i>17 283</i>	<i>17 283</i>	<i>10 149</i>
dont impôts différés net	(2 411)	(1 284)	(996)	7 773
<i>Actif d'impôts différés</i>	<i>(5 147)</i>	<i>(4 182)</i>	<i>(5 210)</i>	<i>(1 536)</i>
<i>Passif d'impôts différés</i>	<i>2 735</i>	<i>2 899</i>	<i>4 214</i>	<i>9 308</i>
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

20.2 - Informations financières pro forma

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

Pour plus de détails sur ce point, il conviendra de se rapporter aux paragraphes 20.1.7.1 pour la présentation commerciale et 20.3.1.7.1.2 pour la présentation bancaire.

20.3 - États financiers - Présentation bancaire

20.3.1. COMPTES CONSOLIDÉS - PRÉSENTATION BANCAIRE

20.3.1.1.	État de situation financière consolidée (bilan)	84
20.3.1.1.1.	Actif	84
20.3.1.1.2.	Passif	85
20.3.1.2.	État du résultat global consolidé	86
20.3.1.2.1.	Compte de résultat consolidé	86
20.3.1.2.2.	État du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	87
20.3.1.3.	Tableau de variation des capitaux propres	88
20.3.1.4.	Tableau des flux de trésorerie consolidés	89
20.3.1.5.	Évolution du nombre d'actions composant le capital	90
20.3.1.6.	Informations relatives à l'entreprise	90
20.3.1.7.	Notes annexes aux comptes consolidés	90
20.3.1.7.1.	Principes et méthodes comptables	90
20.3.1.7.1.1.	<i>Référentiel et présentation des comptes</i>	90
20.3.1.7.1.2.	<i>Comparabilité des comptes</i>	91
20.3.1.7.1.3.	<i>Périmètre et méthode de consolidation</i>	92
20.3.1.7.1.4.	<i>Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs isolés</i>	93
20.3.1.7.1.5.	<i>Recours à des estimations et des jugements</i>	93
20.3.1.7.1.6.	<i>Contrats</i>	93
20.3.1.7.1.7.	<i>Immeubles de placement</i>	94
20.3.1.7.1.8.	<i>Méthodes d'évaluation des principaux postes</i>	94
20.3.1.7.1.9.	<i>Information sectorielle</i>	100
20.3.1.7.2.	Information sectorielle	101
20.3.1.7.2.1.	<i>Par nature d'activité</i>	101
20.3.1.7.2.2.	<i>Par secteur géographique</i>	105
20.3.1.7.3.	Principaux événements de l'exercice	105
20.3.1.7.4.	Périmètre de consolidation	106
20.3.1.7.5.	Notes et commentaires	108
20.3.1.7.5.1.	<i>Notes sur l'état de la situation financière</i>	108
20.3.1.7.5.2.	<i>Notes sur le compte de résultat</i>	126
20.3.1.7.6.	Gestion du risque financier	134
20.3.1.7.6.1.	<i>Valeur comptable des instruments financiers par catégorie</i>	134
20.3.1.7.6.2.	<i>Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers</i>	136
20.3.1.7.7.	Gestion du risque du capital	137
20.3.1.7.8.	Engagements et garanties	137
20.3.1.7.8.1.	<i>Engagements de financement et garanties donnés</i>	137
20.3.1.7.8.2.	<i>Engagements et garanties reçus</i>	138
20.3.1.7.9.	Rémunération et avantages consentis au personnel	140
20.3.1.7.9.1.	<i>Effectif moyen pondéré pendant l'exercice</i>	140
20.3.1.7.9.2.	<i>Droit individuel à la formation</i>	140
20.3.1.7.9.3.	<i>Actions gratuites</i>	140
20.3.1.7.9.4.	<i>Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi</i>	140
20.3.1.7.10.	Informations relatives aux parties liées	141
20.3.1.7.10.1.	<i>Rémunération des dirigeants</i>	141
20.3.1.7.10.2.	<i>Transactions d'Affine avec les sociétés liées</i>	141
20.3.1.7.11.	Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux	142
20.3.1.7.12.	Événements postérieurs à la clôture	143

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés - exercice clos le 31 décembre 2010

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

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

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

➤ 1 - Opinion sur les comptes consolidés

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

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 7.1.2 aux états financiers « Comparabilité des comptes » qui expose un changement de méthode comptable relatif à la comptabilisation de certains actifs immobiliers en stocks, selon la norme comptable IAS 2.

➤ 2 - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme mentionné dans la première partie du présent rapport, la note 7.1.2 aux états financiers « Comparabilité des comptes » expose le changement de méthode comptable survenu au cours de l'exercice relatif à la société Banimmo qui a adopté la norme comptable IAS 2 pour les immeubles en repositionnement en vue de leur cession ayant pour conséquences, d'une part, le reclassement de certains actifs figurant en « immeubles de placement » vers les « stocks » et, d'autre part, la valorisation de ces derniers selon la norme comptable IAS 2.
- Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous nous sommes assurés du bien-fondé de ce changement et de la présentation qui en est faite.
- La note 7.1.8 aux états financiers « Méthodes d'évaluation des principaux postes » expose notamment les estimations significatives et méthodes comptables retenues pour la valorisation des immeubles de placement. Les immeubles de placement sont ainsi comptabilisés à leur valeur de marché, celle-ci étant déterminée par des experts indépendants, qui valorisent le patrimoine de la société au 31 décembre de chaque année.
- Nos travaux ont consisté à examiner les rapports des évaluateurs indépendants, apprécier les données et les hypothèses retenues pour fonder l'ensemble de ces estimations, nous assurer de la prise en compte du contexte du marché immobilier par les évaluateurs indépendants et vérifier que la note 7.1.8 aux états financiers fournit une information appropriée.

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

➤ 3 - Vérification spécifique

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

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

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 4 avril 2011

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

Paris, le 4 avril 2011

Cailliau Dedouit et Associés

Mohcine Benkirane
Associé

20.3.1.1. État de situation financière consolidée (bilan)

➤ 20.3.1.1.1. 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 à la juste valeur par résultat	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 à la vente	6	13 973	3 410	3 410	32 358
Prêts et créances sur les établissements de crédit	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		-	-	-	-
Prêts et créances sur la clientèle	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 détenus jusqu'à l'échéance		2	-	-	-
Actifs d'impôts courants		1 030	459	459	594
Actifs d'impôts différés	5	5 147	4 182	2 867	1 536
Comptes de régularisation 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 classés comme de tenus en vue de la vente	6	-	5 067	5 067	6 437
Actifs non courants destinés à être cédés	1 & 6	75 365	87 407	87 407	104 249
Participations dans les entreprises mises En équivalence	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 20.3.1.7.1.2 « Comparabilité des comptes ».

➤ 20.3.1.1.2. 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 à la juste valeur par résultat	11	22 949	21 249	21 249	10 744
Instruments dérivés de couverture		-	-	-	-
Dettes envers les établissements de crédit		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 clientèle	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 représentées par un titre	11	96 120	15 712	15 712	30 087
Passifs d'impôts courants		1 187	3 722	3 722	7 472
Passifs d'impôts différés	5	2 735	2 899	1 870	9 308
Comptes de régularisation et passifs divers	8	64 599	70 768	70 768	87 908
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	6	-	5 020	5 020	5 054
Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés	6	31 045	36 487	36 487	27 492
Provisions pour risques et charges	10	4 797	8 756	8 756	3 762
Dettes subordonnées		-	-	-	-
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 réserves liées		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)
Réserves consolidées		166 147	187 230	187 492	239 281
Gains ou pertes latents ou différés		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
Résultat de l'exercice		10 320	(5 701)	(2 794)	(37 521)
Intérêts 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 20.3.1.7.1.2 « Comparabilité des comptes ».

20.3.1.2. État du résultat global consolidé

➤ 20.3.1.2.1. Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros	Note	31/12/2010	31/12/2009 Publié	31/12/2009 Retraité ⁽¹⁾	31/12/2008
Intérêts et produits assimilés	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
Intérêts et charges assimilés	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		-	-	-	-
À la juste valeur par résultat	14	(2 897)	(8 834)	(8 834)	(13 715)
Gains ou pertes nets sur actifs financiers disponibles à la vente	15	(203)	10 832	10 832	3 743
Produits des autres activités	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 activités	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 générales 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
Résultat brut d'exploitation		10 815	(1 604)	3 494	(39 603)
Coût du risque	19	(5 138)	(4 334)	(4 334)	(1 397)
Résultat d'exploitation		5 677	(5 938)	(839)	(40 999)
Quote-part des entreprises mises en équivalence	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
Résultat courant avant impôt		8 833	(13 887)	(8 788)	(39 918)
Impôt sur les bénéfices	23	585	12 013	12 729	4 073
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession		1 209	(819)	(819)	(1 406)
Résultat net		10 627	(2 693)	3 122	(37 252)
Intérêts minoritaires		(307)	(3 008)	(5 915)	(270)
RÉSULTAT 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 20.3.1.7.1.2 « Comparabilité des comptes ».

➤ 20.3.1.2.2. État 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)
Écart 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	-	-	-	-
Écart de réévaluation des immobilisations	-	-	-	-
Écarts 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 20.3.1.7.2 « Comparabilité des comptes ».⁽²⁾ Titres Altaréa en 2009 et en 2008 et titres Montéa en 2010.

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.3 - États financiers - Présentation bancaire

20.3.1. Comptes consolidés - Présentation bancaire

20.3.1.3. 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
Élimination 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
Élimination 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

20.3.1.4. Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2009 retraité	31/12/2008
I - OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE				
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 TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE	20 356	74 132	87 301	47 746
II - OPÉRATIONS 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 TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	8 795	69 184	56 016	(171 127)
III - OPÉRATIONS 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
Émissions 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 TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	(30 998)	(138 152)	(138 152)	101 890
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (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 TRÉSORERIE	(1 847)	5 164	5 164	(21 492)

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.3 - États financiers - Présentation bancaire

20.3.1. Comptes consolidés - Présentation bancaire

■ Trésorerie et équivalents

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)
Sous total ⁽²⁾		(3 348)	(9 311)	(7 842)
TOTAL (1) + (2)		24 492	26 339	21 175

20.3.1.5. Évolution du nombre d'actions composant le capital

■ Actions autorisées, émises et libérées

	A l'ouverture	Distribution de dividendes en actions	Incorporation de réserves	À 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

20.3.1.6. Informations relatives à l'entreprise

Le 3 mars 2011 le Conseil d'Administration d'Affine S.A. 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^e.

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.

20.3.1.7. Notes annexes aux comptes consolidés

➤ 20.3.1.7.1. Principes et méthodes comptables

■ 20.3.1.7.1.1. 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 1^{er} janvier 2010 et parus au Journal Officiel de l'Union Européenne ont été appliquées, notamment :

- IAS 27 amendée « États 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 « Éléments 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.

■ 20.3.1.7.1.2. 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 les 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
Actifs d'impôts différés	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'impôts différés	2 735	2 899	1 870
Reserves consolidées part du groupe	166 147	187 230	187 492
Résultat 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 bénéfices	585	12 013	12 729
Résultat net	10 627	(2 693)	3 122
Intérêts minoritaires	(307)	(3 008)	(5 915)
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	10 320	(5 701)	(2 794)

Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2009 retraité
I - OPÉRATIONS LIÉES A L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE			
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 TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE	20 356	74 132	87 301
II - OPÉRATIONS 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 TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS 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 : 20.3.1.7.2 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.

À 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.

■ 20.3.1.7.1.3. Périmètre et méthode de consolidation

20.3.1.7.1.3.1 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.

20.3.1.7.1.3.2. 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.

20.3.1.7.1.3.3. Date de clôture

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

■ 20.3.1.7.1.4. 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.

20.3.1.7.1.4.1. 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.

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 rapporter au rapport de gestion.

■ 20.3.1.7.1.6. Contrats

20.3.1.7.1.6.1. 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.

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

20.3.1.7.1.4.2. Les acquisitions d'actifs isolés

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

■ 20.3.1.7.1.5. 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.

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.

20.3.1.7.1.6.2. 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.

■ 20.3.1.7.1.7. 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.

■ 20.3.1.7.1.8. Méthodes d'évaluation des principaux postes

20.3.1.7.1.8.1. 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.

20.3.1.7.1.8.2. 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.

20.3.1.7.1.8.3. 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.

20.3.1.7.1.8.4. 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.

20.3.1.7.1.8.5. 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'État 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.

20.3.1.7.1.8.6. 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

À 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. À 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.

20.3.1.7.1.8.7. 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.

20.3.1.7.1.8.8 Comptabilisation des obligations remboursables en actions et des Titres Subordonnés à Duré Indéterminée

Obligations remboursables en actions (ORA)

1^{re} 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.

À 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

À 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.

À 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.

2^e 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.

À 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

À 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.

À 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

À 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'Émetteur, 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.

20.3.1.7.1.8.9. 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.

20.3.1.7.1.8.10. Actions propres

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

20.3.1.7.1.8.11. 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 1er janvier 1993 et aux contrats de crédit-bail général (CBG) signés avant le 1er 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.

20.3.1.7.1.8.12. 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 ^e salaire mensuel par an
Plus de 15 ans d'ancienneté	1 mois	1/5 ^e de salaire mensuel pour les 10 premières années et 2/15 ^e au delà de la 10 ^e 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.

■ 20.3.1.7.1.9. 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
- Étranger

➤ 20.3.1.7.2. Information sectorielle

■ 20.3.1.7.2.1. Par nature d'activité

Au 31 décembre 2010

	Location Financement	Foncières Françaises	Foncière Belge	Développement Immobilier	Total
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITÉS					
Produits sur immeubles de placement	-	53 247	17 320	-	70 567
Revenus locatifs	-	53 247	17 320	-	70 567
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITÉS					
Produits sur immeubles de placement	-	12 988	5 752	-	18 739
CHARGES DES AUTRES ACTIVITÉS					
Charges sur immeubles de placement	-	(21 596)	(8 141)	-	(29 736)
LOYER NET	-	44 639	14 931	-	59 570
INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS					
Sur opérations de location financement	2 994	-	-	-	2 994
INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉES					
Sur dettes envers la clientèle	(379)	-	-	-	(379)
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITÉS					
Produits sur opérations de location financement	3 485	-	-	-	3 485
Produits des opérations immobilières	-	-	-	35 646	35 646
CHARGES DES AUTRES ACTIVITÉS					
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 GÉNÉRALES 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 ACTIVITÉS					
Autres produits d'exploitation divers	-	-	-	-	1 849
CHARGES DES AUTRES ACTIVITÉS					
Autres charges d'exploitation diverses	-	-	-	-	(1 495)
<i>Autres produits et charges</i>	-	-	-	-	355
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITÉS					
Produits sur opérations de location financement	14 912	-	-	-	14 912
Produits sur immeubles de placement	-	84 810	94	-	84 904
CHARGES DES AUTRES ACTIVITÉS					
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 ACTIVITÉS					
Produits sur immeubles de placement	-	20 957	86	-	21 044
CHARGES DES AUTRES ACTIVITÉS					
Charges sur immeubles de placement	-	(20 798)	(3 064)	-	(23 862)
<i>Solde net des ajustements de valeur</i>	-	-	-	-	(2 818)

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.3 - États financiers - Présentation bancaire

20.3.1. Comptes consolidés - Présentation bancaire

	Location Financement	Foncières Françaises	Foncière Belge	Développement Immobilier	Total
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET	-	-	-	-	36 181
INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS					
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	-	-	-	-	297
Sur prêts et créances sur la clientèle	-	-	-	-	1 177
INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉES					
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 À LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT	-	-	-	-	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 À LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT	-	-	-	-	(2 910)
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	-	-	-	-	(2 910)
Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-	585
<i>Impôt</i>	-	-	-	-	585
INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS					
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	-	-	-	-	1 239
Sur prêts et créances sur la clientèle	-	-	-	-	(62)
INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉES					
Sur dettes envers les établissements de crédit	-	-	-	-	(598)
Sur dettes envers la clientèle	-	-	-	-	(1)
GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS À LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT	-	-	-	-	5
GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE	-	-	-	-	(448)
COÛT DU RISQUE	-	-	-	-	(130)
QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	-	-	-	-	3 069
GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS	-	-	-	-	103
RÉSULTAT NET D'IMPÔT DES ACTIVITÉS ARRÊTÉES OU EN COURS DE CESSION	-	-	-	-	1 209
<i>Divers</i>	-	-	-	-	4 386
RÉSULTAT NET	-	-	-	-	10 627

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

Au 31 décembre 2009 :

	Location Financement	Foncières Françaises	Foncière Belge	Développement Immobilier	Total
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITÉS					
Produits sur immeubles de placement		57 933	19 245		77 178
<i>Revenus locatifs</i>		57 933	19 245		77 178
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITÉS					
Produits sur immeubles de placement		15 088	9 401		24 489
CHARGES DES AUTRES ACTIVITÉS					
Charges sur immeubles de placement		(26 474)	(12 354)		(38 828)
LOYER NET		46 546	16 292		62 838
INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS					
Sur prêts et créances sur la clientèle	1				1
Sur opérations de location financement	4 211				4 211
INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉES					
Sur dettes envers la clientèle	(526)				(526)
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITÉS					
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 ACTIVITÉS					
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
<i>Revenus des autres activités</i>	-	-	-	-	3 834
COMMISSIONS (CHARGES)					
(340)					
CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION					
Frais de personnel	-	-	-	-	(8 932)
Autres frais administratifs	-	-	-	-	(14 188)
<i>Frais de structure</i>	-	-	-	-	(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 ACTIVITÉS					
CHARGES DES AUTRES ACTIVITÉS					
Autres charges d'exploitation diverses	-	-	-	-	1339 (1289)
<i>Autres produits et charges</i>	-	-	-	-	49
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITÉS					
Produits sur opérations de location financement	13 549	-	-	-	13 549
Produits sur immeubles de placement	-	45 796	116 818	-	162 614
CHARGES DES AUTRES ACTIVITÉS					
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>	-	-	-	-	24 806
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	-	-	-	-	67 606
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITÉS					
Produits sur immeubles de placement	-	11 669	1 205	-	12 874
CHARGES DES AUTRES ACTIVITÉS					
Charges sur immeubles de placement	-	(43 696)	(12 853)	-	(56 549)
<i>Solde net des ajustements de valeur</i>	-	-	-	-	(43 675)
VARIATION DE VALEURS DES GOODWILL					(3 545)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET	-	-	-	-	20 385

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.3 - États financiers - Présentation bancaire

20.3.1. Comptes consolidés - Présentation bancaire

	Location Financement	Foncières Françaises	Foncière Belge	Développement Immobilier	Total
INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS					
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	-	-	-	-	336
Sur prêts et créances sur la clientèle	-	-	-	-	207
INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉES					
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 À LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT	-	-	-	-	90
GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE	-	-	-	-	1 865
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	-	-	-	-	(25 325)
GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS À LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT	-	-	-	-	(7 622)
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	-	-	-	-	(7 622)
IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES	-	-	-	-	12 013
<i>Impôt</i>	-	-	-	-	12 013
INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS					
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	-	-	-	-	774
Sur prêts et créances sur la clientèle	-	-	-	-	124
INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉES					
Sur dettes envers les établissements de crédit	-	-	-	-	(1 098)
Sur dettes envers la clientèle	-	-	-	-	-
GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS À LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT	-	-	-	-	(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 ÉQUIVALENCE	-	-	-	-	(4 382)
GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS	-	-	-	-	(1)
RÉSULTAT NET D'IMPÔT DES ACTIVITÉS ARRÊTÉES OU EN COURS DE CESSION	-	-	-	-	(819)
<i>Divers</i>	-	-	-	-	(2 144)
RÉSULTAT 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

■ 20.3.1.7.2.2. 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

Au 31 décembre 2010

	Paris	Région Parisienne	Autres Régions	Étranger	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

Au 31 décembre 2009

	Paris	Région Parisienne	Autres Régions	Étranger	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	Étranger	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
Dépenses d'investissement	53 316	25 388	68 870	62 098	209 672

➤ 20.3.1.7.3. Principaux événements 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.

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.3 - États financiers - Présentation bancaire

20.3.1. Comptes consolidés - Présentation bancaire

➤ 20.3.1.7.4. Périmètre de consolidation

Périmètre à la clôture

	2010			2009			2008		Secteur d'activité
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% d'intérêts	
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 I 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
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

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.3 - États financiers - Présentation bancaire

20.3.1. Comptes consolidés - Présentation bancaire

	2010			2009			2008			Secteur d'activité
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% d'intérêts		
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 MARCHÉ 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	-	-	-	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	
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)	-	-	-	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	-	-	-	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	-	-	-	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

➤ 20.3.1.7.5. Notes et commentaires

■ 20.3.1.7.5.1. 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 Crombrugge & 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

AU 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 Banimmo.

Au 31 décembre 2009

	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
Commerce ⁽²⁾	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.

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

Au 31 décembre 2008

	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 ⁽¹⁾	600 141	178 790	-	(57 840)	(26 573)	694 519
Commerce	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

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

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

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.3 - États financiers - Présentation bancaire

20.3.1. Comptes consolidés - Présentation bancaire

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

Immeubles de placement :

Au 31 décembre 2010

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Écart	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	-	
Crombrughe	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)	

Au 31 décembre 2009

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Écart	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 Crombrughe & Partners	233 401	241 476	(8 075)	Les écarts proviennent de la fiscalité belge (la vente des sociétés est exonérée)
CBRE	8 050	8 050	-	
Foncier Expertise	1 045	1 045	-	
Acquisition	34 812	-	34 812	Le coût de l'acquisition réalisée le 07/12/2009 a servi de juste valeur au 31/12/2009
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	

Au 31 décembre 2008

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Écart	Commentaires
Cushman & Wakefield	116 491	123 410	(6 919)	dont (2 599 K€) correspond à l'un des immeubles dont une partie est reclassée en IAS 16 et sur un autre immeuble, l'expert n'a pas pris notre QP mais le pool
BNP Real Estate	356 226	363 269	(7 043)	Sur 4 actifs, le Groupe a retenu une valeur inférieure aux expertises pour un montant de (1 851 K€), (2 116 K€) éliminée sur la créance actualisée déjà intégrée dans la valeur d'expertise et pour (2 626 K€) liée à l'élimination d'une cession interne
Ad Valorem	231 758	243 330	(11 572)	L'écart correspond à deux immeubles vendus en 2008 mais pour 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 Crombrugge & 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 :

Au 31 décembre 2010

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Écart	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	

Au 31 décembre 2009

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Écart	Commentaires
Expertises externes	41 450	41 450	-	
Expertises internes	6 555	-	6 555	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	39 402	29 480	9 922	Sur 12 actifs, 5 actifs avaient fait l'objet parallèlement d'une expertise externe
ACTIFS NON COURANTS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS AU 31/12/2009	87 407	70 930	16 477	

Au 31 décembre 2008

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Écart	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	31/12/08	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)	-	-	-	-	-	-	-

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.3 - États financiers - Présentation bancaire

20.3.1. Comptes consolidés - Présentation bancaire

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

(3) L'encours financiers 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

Échéancier des créances sur la clientèle

Au 31 décembre 2010

En milliers d'euros	Poste du bilan	Non échues	Échues 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	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

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.3 - États financiers - Présentation bancaire

20.3.1. Comptes consolidés - Présentation bancaire

Au 31 décembre 2009

En milliers d'euros	Poste du bilan	Non échues	Échues 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

Au 31 décembre 2008

En milliers d'euros	Poste du bilan	Non échues	Échues 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
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 %	104 754	-	(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	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)
Étalement 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 – Éléments 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
État - 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 :

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	-	(4 629)	183 474

(1) dont 117 503 k€ de transfert d'immeubles de placement en stock chez Banimmco (cf. § 20.3.1.7.1.2 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

Au 31 décembre 2009

En milliers d'euros	01/01/2009	Acquisitions ou travaux	Variation de périmètre	Transferts	Cessions	Variation des dépréciations / stocks	31/12/2009
Stock Net	33 199	3 733	(230)	(230)	(15 999)	47	20 520

Au 31 décembre 2008

En milliers d'euros	01/01/2008	Acquisitions ou travaux	Variation de périmètre	Transferts	Cessions	Variation des dépréciations / stocks	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	-	-	-
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	-	14	14
Autres créditeurs 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	-	-	-
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

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
Emprunts bancaires						
Taux fixe	57 421	611	1 409	11 858	38 335	5 208
Taux variable	561 321	1 455	3 600	40 888	255 063	260 315
Total	618 741	2 066	5 009	52 746	293 398	265 522
Dettes rattachées	1 097	1 097	-	-	-	-
Étalement des frais d'emprunt au TIE	(4 789)	-	-	-	-	-
TOTAL AU 31/12/2010	615 050	3 162	5 009	52 746	293 398	265 522

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
Emprunts bancaires						
Taux fixe	81 363	3 069	947	4 707	50 666	21 973
Taux variable	569 582	5 205	3 185	14 567	255 028	291 598
Total	650 945	8 274	4 132	19 274	305 694	313 571
Dettes rattachées	1 263	1 263	-	-	-	-
Étalement des frais d'emprunt au TIE	(4 023)	-	-	-	-	-
TOTAL AU 31/12/2010	648 185	9 537	4 132	19 274	305 694	313 571

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
Emprunts bancaires						
Taux fixe	107 990	11 550	1 096	15 981	57 067	22 294
Taux variable	608 745	11 133	159 706	17 429	162 701	257 776
Total	716 735	22 684	160 803	33 411	219 768	280 070
Dettes rattachées	3 522	3 522	-	-	-	-
Étalement des frais d'emprunt au TIE	(3 808)	-	-	-	-	-
TOTAL AU 31/12/2010	716 449	26 205	160 803	33 411	219 768	280 070

Note 10 - 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 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

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	-	-	-
INSTRUMENTS 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	-	-	-
PRÊTS ET CRÉANCES / LA CLIENTÈLE					
Autres crédit clientèle					
	Prêts aux sociétés liées	37 905	1 289	1 757	32 393
	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	-	-	-
	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
	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					
Instruments dérivés					
	CAPS	(46)	-	-	(46)
	COLLARS	592	-	-	592
	FLOORS	5 023	-	-	5 023
	SWAPS	4 057	-	57	2 186
	TUNNELS	9 684	-	-	5 308
	Primes actualisées à payer	3 639	304	879	2 204
TOTAL	22 949	304	936	15 267	6 441
DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT					
Comptes ordinaires créditeurs					
	Comptes	3 348	3 348	-	-
	Dettes rattachées	4	4	-	-
Total	3 353	3 353	-	-	-

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.3 - États financiers - Présentation bancaire

20.3.1. Comptes consolidés - Présentation bancaire

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Emprunts	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

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
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	-	-	-
PRÊTS ET CRÉANCES / LA CLIENTÈLE					
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	-	-	-
Créances sur Immeubles de placement	24 722	24 722	-	-	-
Créances clients (Prestations de services)	565	565	-	-	-

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Opérations de Location Financement et créances rattachées					
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	-	-	-
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	-	-	-
Étalement 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

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.3 - États financiers - Présentation bancaire

20.3.1. Comptes consolidés - Présentation bancaire

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
ACTIFS FINANCIERS À LA JV / RÉSULTAT					
Actions et autres titres à revenu variable					
	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	-	-	-
PRÊTS ET CRÉANCES / LA CLIENTÈLE					
Autres crédit clientèle					
	Prêts aux sociétés liées	14 459	1 038	68	1 026
	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	-	-	-
	Créances sur Immeubles de placement	17 526	15 964	335	1 227
	Créances clients (Prestations de services)	1 464	1 464	-	-
Opérations de Location Financement et créances rattachées					
	Encours financier	87 008	4 863	14 187	40 438
	Créances ordinaires	1 735	1 735	-	-
	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	39 847
PASSIFS FINANCIERS À LA JV / RÉSULTAT					
Instruments dérivés					
	CAPS	355	-	-	355
	FLOORS	1 280	-	-	1 280
	SWAPS	1 776	-	-	676
	TUNNELS	6 739	-	-	2 219
	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
	Dettes rattachées	3 522	3 522	-	-

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
Étalement 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 31/12/2009	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)

■ 20.3.1.7.5.2. 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
ÉTABLISSEMENTS 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	-	(8)	(8)	-	(5)	(5)	-	(5)	(5)
Dettes représentées par un titre	-	(2 476)	(2 476)	-	-	-	-	-	-
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)	-	(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

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010 / 2009	Variation 2009 / 2008
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

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010 / 2009	Variation 2009 / 2008
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

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.3 - États financiers - Présentation bancaire

20.3.1. Comptes consolidés - Présentation bancaire

Note 17 – Frais de structure

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation 2010 / 2009	Variation 2009 / 2008
FRAIS DE PERSONNEL					
Salaires et traitements	(5 878)	(6 373)	(6 851)	496	478
Charges sociales	(2 352)	(2 490)	(3 090)	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)	(1 133)	(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
PRIX DE CESSION	68	90	55	(22)	34
Valeurs nettes comptables	(84)	(110)	(55)	26	(55)
Reprise de provisions	199	-	-	199	-
Dotations aux provisions	-	-	-	-	-
Total	182	(20)	-	202	(20)
SOLDE DES OPÉRATIONS SUR TITRES CONSOLIDÉS					
Prix de cession	-	4	46	(4)	(42)
Valeurs nettes comptables	(96)	(5)	-	(90)	(5)
Reprises de provisions	-	-	-	-	-
Dotations aux 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
Amortissement écarts d'acquisition	-	-
Amortissement écarts d'évaluation	-	-
Provisions hors impôt	-	-
Sociétés soumises à l'I.R.	(4 006)	1 335
Autres réintégrations - déductions	(1 443)	481
Retraitements consolidation	(14 727)	5 417
Impact des différences permanentes	(5 614)	1 871
Impact des différences temporaires taxées à taux réduit	(4 501)	2 009
Impact du report variable	(4 612)	1 537
Divers	-	40
Impôt consolidé théorique	(25 834)	9 159
dont sociétés en déficit fiscal	(27 631)	9 758
dont sociétés en bénéfice fiscal	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
IMPÔTS		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 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 20.3.1.7.1.2 « 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
dont ORA	31 662	31 036	31 036	30 692
dont TSDI	73 345	73 327	73 327	74 090
dont autocontrôle	(6 777)	(9 750)	(9 750)	(6 094)
dont autres	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
Actif - Dérivés à la juste valeur	4 334	3 859	3 859	86
Passif - Dérivés à la juste valeur	19 310	17 283	17 283	10 149
dont impôts différés net	(2 411)	(1 284)	(996)	7 773
Actif d'impôts différés	5 147	4 182	5 210	1 536
Passif d'impôts différés	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 20.3.1.7.1.2 « Comparabilité des comptes »

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.3 - États financiers - Présentation bancaire

20.3.1. Comptes consolidés - Présentation bancaire

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.

➤ 20.3.1.7.6. Gestion du risque financier

■ 20.3.1.7.6.1. Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

Au 31/12/2010

En milliers d'euros	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	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€)

Au 31/12/2009

En milliers d'euros	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	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	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	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€.

Au 31/12/2008

En milliers d'euros	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	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€ 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	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	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.

■ 20.3.1.7.6.2. Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers :

20.3.1.7.6.2.1. 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° 93-05), la société limite ses engagements en crédit-bail sur un client ou sur un groupe à 25 % de ses fonds propres (soit au 31 décembre 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.

20.3.1.7.6.2.2. 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.

20.3.1.7.6.2.3. 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

Sensibilité à la variation de taux en K€	Charges 2011	Charges 2012	Charges 2013	Charges 2014
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

Sensibilité à la variation de taux en K€	Charges 2010	Charges 2011	Charges 2012	Charges 2013
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

Sensibilité à la variation de taux en K€	Charges 2010	Charges 2011	Charges 2012	Charges 2013
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

20.3.1.7.6.2.4. Risque de change

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

20.3.1.7.6.2.5. 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.

➤ 20.3.1.7.7. 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).

➤ 20.3.1.7.8. Engagements et garanties

■ 20.3.1.7.8.1. Engagements de financement et garanties donnés

20.3.1.7.8.1.1. 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	-

20.3.1.7.8.1.2. 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

20.3.1.8.9.1.3. 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 Banimmio.

■ 20.3.1.7.8.2. Engagements et garanties reçus

20.3.1.7.8.2.1. 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

20.3.1.7.8.2.2. 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)

	Paielements minimaux	Valeur actuelle paielements 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
Paielements minimaux au titre de la location	49 540	-
Montants représentant des charges de financement	(22 691)	-
Valeur actualisée des paielements minimaux au titre de la location	26 849	26 849
Valeurs résiduelles des paielements minimaux 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 paielements minimaux de sous-location à recevoir, au titre des contrats de sous-location non résiliables, sont compris dans les engagements de location simple en tant que bailleur, au même titre que les autres contrats de location simple.

20.3.1.7.8.2.2. Revenus minimums garantis dans le cadre des contrats de location simple pour lesquels le groupe est bailleur

	Paielements minimaux	Valeur actuelle paielements minimaux
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
Paielements minimaux totaux au titre de la location	298 740	-
Montants représentant des charges de financement	(64 365)	-
Valeur actualisée des paielements minimaux 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.

➤ 20.3.1.7.9. Rémunération et avantages consentis au personnel

■ 20.3.1.7.9.1. 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

■ 20.3.1.7.9.2. Droit Individuel à la Formation

Les salariés du Groupe ont accumulé un droit à formation de 3 508 heures.

■ 20.3.1.7.9.3. 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.

■ 20.3.1.7.9.4. 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.

➤ 20.3.1.7.10. Informations relatives aux parties liées

■ 20.3.1.7.10.1. Rémunération des dirigeants

En milliers d'euros	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
Paielements 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

20.3.1.7.10.1.1. 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.

20.3.1.7.10.1.2. 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 le Conseil d'administration :

Le Nombre d'actions autorisées par le Conseil d'Administration du 10 décembre 2007 est de 10 050 actions.

■ 20.3.1.7.10.2. Transactions d'Affine avec les sociétés liées

20.3.1.7.10.2.1. 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

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.3 - États financiers - Présentation bancaire

20.3.1. Comptes consolidés - Présentation bancaire

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.

20.3.1.7.10.2. 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

➤ 20.3.1.7.11. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux

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																					
Émetteur	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																					
Émetteur		-	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	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%	

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		%	
	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	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%

➤ 20.3.1.7.12. Événements postérieurs à la clôture

Néant.

20.3.2 MATRICE DE PASSAGE DES COMPTES EN PRÉSENTATION BANCAIRE AUX COMPTES EN PRÉSENTATION COMMERCIALE

Compte de résultat consolidé (en milliers d'euros)	Total compte de résultat bancaire 2010	Revenus locatifs	Produits et charges locatives	Autres produits et charges sur immeubles	Revenus nets des immeubles
Intérêts et produits assimilés	5 645	-	-	-	-
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	1 536				
Sur prêts et créances sur la clientèle	1 115				
Sur opérations de location financement	2 994				
Intérêts et charges assimilés	(30 321)	-	-	-	-
Sur dettes envers les établissements de crédit	(27 579)				
Sur dettes envers la clientèle	(258)				
Sur dettes représentées par un titre	(2 476)				
Sur dettes subordonnées	(8)				
Commissions (produits)	-				
Commissions (charges)	(343)				
Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat	(2 897)				
Gains ou pertes nets sur actifs financiers disponibles à la vente	(203)				
Produits des autres activités	228 693	70 567	17 735	1 004	89 306
Produits sur opérations de location financement	18 396				-
Produits des opérations immobilières	13 194				-
Produits sur immeubles de placement	195 253	70 567	17 735	1 004	89 306
Autres produits d'exploitation divers	1 849				-
Charges des autres activités	(169 511)	-	(29 736)	-	(29 736)
Charges sur opérations de location financement	(18 207)				-
Charges sur opérations immobilières	(10 974)				-
Charges sur immeubles de placement	(138 834)		(29 736)		(29 736)
Autres charges d'exploitation diverses	(1 495)				-
Produit net bancaire	31 064				
Charges générales d'exploitation	(19 964)	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles	(285)	-	-	-	-
Résultat brut d'exploitation	10 815				
Coût du risque	(5 138)	-	-	-	-
Résultat d'exploitation	5 677	-	-	-	-
Qp de résultat des sociétés mises en équivalence	3 069	-	-	-	-
Gains ou pertes sur autres actifs	87	-	-	-	-
Variation de valeur des goodwill	-	-	-	-	-
Résultat courant avant impôt	8 833				
Impôts	585	-	-	-	-
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours	-	-	-	-	-
De cessions	1 209	-	-	-	-
Résultat net	10 627	-	-	-	-
Intérêts minoritaires	(307)	-	-	-	-
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	10 320	70 567	(12 001)	1 004	59 570

Compte de résultat consolidé (en milliers d'euros)	Total compte de résultat bancaire 2010	Produits sur opérations de LF	Charges sur opérations de LF	Revenus sur opérations de LF	Produits sur opérations de DI	Charges sur opérations de DI	Résultats sur opérations de DI
Intérêts et produits assimilés	5 645	2 994	-	2 994	-	-	-
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	1 536			-			-
Sur prêts et créances sur la clientèle	1 115			-			-
Sur opérations de location financement	2 994	2 994		2 994			-
Intérêts et charges assimilés	(30 321)	-	(379)	(379)	-	-	-
Sur dettes envers les établissements de crédit	(27 579)			-			-
Sur dettes envers la clientèle	(258)		(379)	(379)			-
Sur dettes représentées par un titre	(2 476)			-			-
Sur dettes subordonnées	(8)			-			-
Commissions (produits)	-						
Commissions (charges)	(343)						
Gains ou pertes nets sur instruments financiers a la Juste valeur par résultat	(2 897)						
Gains ou pertes nets sur actifs financiers disponibles à la vente	(203)						
Produits des autres activités	228 693	276	3 209	3 485	13 194	(0)	13 194
Produits sur opérations de location financement	18 396	276	3 209	3 485			-
Produits des opérations immobilières	13 194			-	13 194	(0)	13 194
Produits sur immeubles de placement	195 253			-			-
Autres produits d'exploitation divers	1 849			-			-
Charges des autres activités	(169 511)	-	(3 200)	(3 200)	-	(10 974)	(10 974)
Charges sur opérations de location financement	(18 207)		(3 200)	(3 200)		(10 974)	(10 974)
Charges sur opérations immobilières	(10 974)			-			-
Charges sur immeubles de placement	(138 834)			-			-
Autres charges d'exploitation diverses	(1 495)			-			-
Produit net bancaire	31 064						
Charges générales d'exploitation	(19 964)						
Dotations aux amortissements et aux provisions sur Immobilisations incorporelles et corporelles	(285)						
Résultat brut d'exploitation	10 815						
Coût du risque	(5 138)				(50)	(4 959)	(5 008)
Résultat d'exploitation	5 677						
Qp de résultat des sociétés mises en équivalence	3 069						
Gains ou pertes sur autres actifs	87						
Variation de valeur des goodwill	-						
Résultat courant avant impôt	8 833						
Impôts	585						
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours De cessions	1 209						
Résultat net	10 627						
Intérêts minoritaires	(307)						
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	10 320	3 270	(369)	2 901	13 144	(15 933)	(2 789)

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.3 - États financiers - Présentation bancaire

20.3.2 Matrice de passage des comptes en présentation bancaire aux comptes en présentation commerciale

Compte de résultat consolidé (en milliers d'euros)	Total compte de résultat bancaire 2010	Frais de structure	Ebitda courant	Amortissements et dépréciations	Résultat opérationnel courant
Intérêts et produits assimilés	5 645	-	2 994	-	2 994
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	1 536		-		-
Sur prêts et créances sur la clientèle	1 115		-		-
Sur opérations de location financement	2 994		2 994		2 994
Intérêts et charges assimilés	(30 321)	-	(379)	-	(379)
Sur dettes envers les établissements de crédit	(27 579)		-		-
Sur dettes envers la clientèle	(258)		(379)		(379)
Sur dettes représentées par un titre	(2 476)		-		-
Sur dettes subordonnées	(8)		-		-
Commissions (produits)	-		-		-
Commissions (charges)	(343)	(343)	(343)		(343)
Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat	(2 897)		-		-
Gains ou pertes nets sur actifs financiers disponibles à la vente	(203)		-		-
Produits des autres activités	228 693	-	105 985	-	105 985
Produits sur opérations de location financement	18 396		3 485		3 485
Produits des opérations immobilières	13 194		13 194		13 194
Produits sur immeubles de placement	195 253		89 306		89 306
Autres produits d'exploitation divers	1 849		-		-
Charges des autres activités	(169 511)	-	(43 910)	-	(43 910)
Charges sur opérations de location financement	(18 207)		(14 174)		(14 174)
Charges sur opérations immobilières	(10 974)		-		-
Charges sur immeubles de placement	(138 834)		(29 736)		(29 736)
Autres charges d'exploitation diverses	(1 495)		-		-
Produit net bancaire	31 064				
Charges générales d'exploitation	(19 964)	(19 964)	(19 964)		(19 964)
Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles	(285)		-	(285)	(285)
Résultat brut d'exploitation	10 815				
Coût du risque	(5 138)		(5 008)		(5 008)
Résultat d'exploitation	5 677				
Qp de résultat des sociétés mises en équivalence	3 069				
Gains ou pertes sur autres actifs	87				
Variation de valeur des goodwill	-				
Résultat courant avant impôt	8 833				
Impôts	585				
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours					
De cessions	1 209				
Résultat net	10 627				
Intérêts minoritaires	(307)				
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	10 320	(20 307)	39 375	(285)	39 090

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.3 - États financiers - Présentation bancaire

20.3.2 Matrice de passage des comptes en présentation bancaire aux comptes en présentation commerciale

Compte de résultat consolidé (en milliers d'euros)	Total compte de résultat bancaire 2010	Charges nettes des provisions	Solde des autres produits et charges	Résultats des cessions d'immeubles de placement	Levées d'option sur immeubles en LF	Résultat des cessions d'actifs d'exploitation
Intérêts et produits assimilés	5 645			-	-	-
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	1 536					
Sur prêts et créances sur la clientèle	1 115					
Sur opérations de location financement	2 994					
Intérêts et charges assimilés	(30 321)			-	-	-
Sur dettes envers les établissements de crédit	(27 579)					
Sur dettes envers la clientèle	(258)					
Sur dettes représentées par un titre	(2 476)					
Sur dettes subordonnées	(8)					
Commissions (produits)	-					
Commissions (charges)	(343)					
Gains ou pertes nets sur instruments financiers a la Juste valeur par résultat	(2 897)					
Gains ou pertes nets sur actifs financiers disponibles à la vente	(203)					
Produits des autres activités	228 693	820	1 029	84 904	14 912	-
Produits sur opérations de location financement	18 396				14 912	
Produits des opérations immobilières	13 194					
Produits sur immeubles de placement	195 253			84 904		
Autres produits d'exploitation divers	1 849	820	1 029			
Charges des autres activités	(169 511)	(1 495)	-	(85 236)	(15 008)	-
Charges sur opérations de location financement	(18 207)				(15 008)	
Charges sur opérations immobilières	(10 974)					
Charges sur immeubles de placement	(138 834)			(85 236)		
Autres charges d'exploitation diverses	(1 495)	(1 495)				
Produit net bancaire	31 064					
Charges générales d'exploitation	(19 964)					
Dotations aux amortissements et aux provisions sur Immobilisations incorporelles et corporelles	(285)					
Résultat brut d'exploitation	10 815					
Coût du risque	(5 138)					
Résultat d'exploitation	5 677					
Qp de résultat des sociétés mises en équivalence	3 069					
Gains ou pertes sur autres actifs	87					(16)
Variation de valeur des goodwill	-					
Résultat courant avant impôt	8 833					
Impôts	585					
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours						
De cessions	1 209					
Résultat net	10 627					
Intérêts minoritaires	(307)					
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	10 320	(674)	1 029	(333)	(96)	(16)

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.3 - États financiers - Présentation bancaire

20.3.2 Matrice de passage des comptes en présentation bancaire aux comptes en présentation commerciale

Compte de résultat consolidé (en milliers d'euros)	Total compte de résultat bancaire 2010	Résultat des cessions d'actifs	Résultat opérationnel	Ajustement à la hausse des valeurs des IP	Ajustement à la baisse des valeurs des IP	Solde net des ajustements de valeurs	Résultat opérationnel net
Intérêts et produits assimilés	5 645	-	2 994	-	-	-	2 994
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	1 536	-	-	-	-	-	-
Sur prêts et créances sur la clientèle	1 115	-	-	-	-	-	-
Sur opérations de location financement	2 994	-	2 994	-	-	-	2 994
Intérêts et charges assimilés	(30 321)	-	(379)	-	-	-	(379)
Sur dettes envers les établissements de crédit	(27 579)	-	-	-	-	-	-
Sur dettes envers la clientèle	(258)	-	(379)	-	-	-	(379)
Sur dettes représentées par un titre	(2 476)	-	-	-	-	-	-
Sur dettes subordonnées	(8)	-	-	-	-	-	-
Commissions (produits)	-	-	-	-	-	-	-
Commissions (charges)	(343)	-	(343)	-	-	-	(343)
Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat	(2 897)	-	-	-	-	-	-
Gains ou pertes nets sur actifs financiers disponibles à la vente	(203)	-	-	-	-	-	-
Produits des autres activités	228 693	99 815	207 649	21 044	-	21 044	228 693
Produits sur opérations de location financement	18 396	14 912	18 396	-	-	-	18 396
Produits des opérations immobilières	13 194	-	13 194	-	-	-	13 194
Produits sur immeubles de placement	195 253	84 904	174 210	21 044	-	21 044	195 253
Autres produits d'exploitation divers	1 849	-	1 849	-	-	-	1 849
Charges des autres activités	(169 511)	(100 244)	(145 649)	-	(23 862)	(23 862)	(169 511)
Charges sur opérations de location financement	(18 207)	(15 008)	(29 182)	-	-	-	(29 182)
Charges sur opérations immobilières	(10 974)	-	-	-	-	-	-
Charges sur immeubles de placement	(138 834)	(85 236)	(114 972)	-	(23 862)	(23 862)	(138 834)
Autres charges d'exploitation diverses	(1 495)	-	(1 495)	-	-	-	(1 495)
Produit net bancaire	31 064						
Charges générales d'exploitation	(19 964)		(19 964)				(19 964)
Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles	(285)		(285)				(285)
Résultat brut d'exploitation	10 815						
Coût du risque	(5 138)		(5 008)				(5 008)
Résultat d'exploitation	5 677		-				-
Qp de résultat des sociétés mises en équivalence	3 069		-				-
Gains ou pertes sur autres actifs	87	(16)	(16)				(16)
Variation de valeur des goodwill	-		-				-
Résultat courant avant impôt	8 833						
Impôts	585		-				-
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours	1 209		-				-
Résultat net	10 627		-				-
Intérêts minoritaires	(307)		-				-
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	10 320	(445)	39 000	21 044	(23 862)	(2 818)	36 181

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.3 - États financiers - Présentation bancaire

20.3.2 Matrice de passage des comptes en présentation bancaire aux comptes en présentation commerciale

Compte de résultat consolidé (en milliers d'euros)	Total compte de résultat bancaire 2010	Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	Coût de l'endettement financier brut	Coût de l'endettement financier net	Autres produits et charges financiers	Ajustement de valeur des instruments financiers	Résultat avant impôt
Intérêts et produits assimilés	5 645	316	1 158	1 474	1 177	-	5 645
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	1 536	297		297	1 239		1 536
Sur prêts et créances sur la clientèle	1 115	19	1 158	1 177	(62)		1 115
Sur opérations de location financement	2 994			-			2 994
Intérêts et charges assimilés	(30 321)		(29 343)	(29 343)	(599)	-	(30 321)
Sur dettes envers les établissements de crédit	(27 579)		(26 980)	(26 980)	(598)		(27 579)
Sur dettes envers la clientèle	(258)		122	122	(1)		(258)
Sur dettes représentées par un titre	(2 476)		(2 476)	(2 476)			(2 476)
Sur dettes subordonnées	(8)		(8)	(8)			(8)
Commissions (produits)	-						-
Commissions (charges)	(343)						(343)
Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat	(2 897)	9		9	5	(2 910)	(2 897)
Gains ou pertes nets sur actifs financiers disponibles à la vente	(203)	245		245	(448)		(203)
Produits des autres activités	228 693		-	-	-	-	228 693
Produits sur opérations de location financement	18 396			-			18 396
Produits des opérations immobilières	13 194			-			13 194
Produits sur immeubles de placement	195 253			-			195 253
Autres produits d'exploitation divers	1 849			-			1 849
Charges des autres activités	(169 511)			-			(169 511)
Charges sur opérations de location financement	(18 207)			-			(29 182)
Charges sur opérations immobilières	(10 974)			-			-
Charges sur immeubles de placement	(138 834)			-			(138 834)
Autres charges d'exploitation diverses	(1 495)			-			(1 495)
Produit net bancaire	31 064						
Charges générales d'exploitation	(19 964)						(19 964)
Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles	(285)						(285)
Résultat brut d'exploitation	10 815						
Coût du risque	(5 138)				(130)		(5 138)
Résultat d'exploitation	5 677						
Qp de résultat des sociétés mises en équivalence	3 069						
Gains ou pertes sur autres actifs	87				103		87
Variation de valeur des goodwill	-						-
Résultat courant avant impôt	8 833						
Impôts	585						
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours	1 209						
Résultat net	10 627						
Intérêts minoritaires	(307)						
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	10 320	570	(28 185)	(27 615)	108	(2 910)	5 764

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.3 - États financiers - Présentation bancaire

20.3.2 Matrice de passage des comptes en présentation bancaire aux comptes en présentation commerciale

Compte de résultat consolidé (en milliers d'euros)	Total compte de résultat bancaire 2010	Impôts	QP de résultat des sociétés mises en équivalence	Résultat net des activités abandonnées	Résultat net	Intérêts minoritaires	Résultat net - part du groupe
Intérêts et produits assimilés	5 645		-	-	5 645		5 645
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	1 536				1 536		1 536
Sur prêts et créances sur la clientèle	1 115				1 115		1 115
Sur opérations de location financement	2 994				2 994		2 994
Intérêts et charges assimilés	(30 321)		-	-	(30 321)		(30 321)
Sur dettes envers les établissements de crédit	(27 579)				(27 579)		(27 579)
Sur dettes envers la clientèle	(258)				(258)		(258)
Sur dettes représentées par un titre	(2 476)				(2 476)		(2 476)
Sur dettes subordonnées	(8)				(8)		(8)
Commissions (produits)	-				-		-
Commissions (charges)	(343)				(343)		(343)
Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la Juste valeur par résultat	(2 897)				(2 897)		(2 897)
Gains ou pertes nets sur actifs financiers disponibles à la vente	(203)				(203)		(203)
Produits des autres activités	228 693		-	-	228 693		228 693
Produits sur opérations de location financement	18 396				18 396		18 396
Produits des opérations immobilières	13 194				13 194		13 194
Produits sur immeubles de placement	195 253				195 253		195 253
Autres produits d'exploitation divers	1 849				1 849		1 849
Charges des autres activités	(169 511)				(169 511)		(169 511)
Charges sur opérations de location financement	(18 207)				(29 182)		(29 182)
Charges sur opérations immobilières	(10 974)				-		-
Charges sur immeubles de placement	(138 834)				(138 834)		(138 834)
Autres charges d'exploitation diverses	(1 495)				(1 495)		(1 495)
Produit net bancaire	31 064						
Charges générales d'exploitation	(19 964)				(19 964)		(19 964)
Dotations aux amortissements et aux provisions sur Immobilisations incorporelles et corporelles	(285)				(285)		(285)
Résultat brut d'exploitation	10 815						
Coût du risque	(5 138)				(5 138)		(5 138)
Résultat d'exploitation	5 677						
Qp de résultat des sociétés mises en équivalence	3 069		3 069		3 069		3 069
Gains ou pertes sur autres actifs	87				87		87
Variation de valeur des goodwill	-				-		-
Résultat courant avant impôt	8 833						
Impôts	585	585			585		585
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours							
De cessions	1 209			1 209	1 209		1 209
Résultat net	10 627						
Intérêts minoritaires	(307)					(307)	(307)
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	10 320	585	3 069	1 209	10 627	(307)	10 320

20.3.3 COMPTES ANNUELS - PRÉSENTATION BANCAIRE

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels - exercice clos le 31 décembre 2009

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

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

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

➤ 1 - Opinion sur les comptes annuels

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.2 de l'annexe « Comparabilité des comptes » qui expose un changement de méthode comptable concernant la linéarisation des loyers.

➤ 2 - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note 1.3 de l'annexe « Méthodes d'évaluation des principaux postes » expose notamment les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des titres de participation et du patrimoine immobilier, ainsi que leurs modalités de dépréciation.
- Nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et à s'assurer de leur correcte application, à valider la valeur recouvrable des immeubles détenus, directement ou par l'intermédiaire de filiales, notamment sur la base de rapports d'évaluateurs indépendants et à vérifier que les notes aux états financiers donnent une information appropriée.
- La note 1.2 de l'annexe « Comparabilité des comptes » expose le changement de méthode comptable intervenu au cours de l'exercice concernant la linéarisation des loyers.
- Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons examiné la régularité de ce changement de méthode comptable et la présentation qui en a été faite.

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

➤ 3 - Vérifications et informations spécifiques

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

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

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

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 4 avril 2011

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

Paris, le 4 avril 2011

Cailliau Dedout et Associés

Mohcine Benkirane
Associé

ACTIF

En milliers d'euros	Notes	31/12/2010	31/12/2009
Caisses, banques centrales, CCP		116	117
Créances sur les établissements de crédit	[1]	13 236	25 423
Comptes ordinaires débiteurs		13 227	25 423
Comptes et prêts à terme		-	-
Créances rattachées		9	-
Opérations avec la clientèle	[2]	94 791	92 557
Autres crédits à la clientèle		160	11 247
Comptes ordinaires débiteurs		94 631	81 310
Obligations et autres titres à revenu fixe	[3]	-	-
Actions et autres titres à revenu variable	[3]	-	172
Participations et autres titres détenus à long terme	[4]	20	19
Parts dans les entreprises liées	[4]	126 416	127 304
Opérations de crédit-bail et assimilées	[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 régularisation	[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 établissements de crédit	[8]	235 725	293 685
Comptes ordinaires créditeurs		3 138	17 993
Comptes et emprunts à terme		232 587	275 692
Opérations avec la clientèle	[9]	14 609	9 250
Comptes ordinaires créditeurs		8 172	20
Autres sommes dues		-	-
Comptes et emprunts à terme		6 437	9 230
Dettes représentées 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 régularisation	[11]	5 533	4 753
Provisions pour risques et charges	[12]	561	1 835
Dettes subordonnées	[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 généraux (FRBG)	[14]	-	-
Capitaux propres hors frbg	[15]	176 445	181 592
Capital souscrit		47 800	47 800
Primes d'émission		23 947	23 947
Réserves		39 146	36 931
Écarts de réévaluation		12 750	14 965
Provisions réglementées et subventions d'investissement		5 179	3 911
Report à nouveau		41 149	43 144
Résultat en instance d'affectation		-	-
Résultat de l'exercice		6 475	10 895
TOTAL PASSIF		554 868	614 700

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009
ENGAGEMENTS DONNÉS		
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 REÇUS		
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

En milliers d'euros	Notes	31/12/2010	31/12/2009
Intérêts et produits assimilés		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]	-	-
Intérêts et charges assimilés		(16 589)	(17 374)
Intérêts et charges assimilés sur opérations avec les étés de crédit	[19]	(9 762)	(11 332)
Intérêts et charges assimilés sur opérations avec la clientèle	[20]	(492)	(595)
Intérêts et charges assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe	[21]	-	-
Dettes subordonnées à durée déterminée	[22]	(6 335)	(5 447)
Produits sur opérations de crédit-bail et assimilés	[23]	29 549	33 345
Charges sur opérations de crédit-bail et assimilés	[24]	(25 897)	(27 561)
Produits sur opérations de location simple	[25]	37 860	54 569
Charges sur opérations de location simple	[26]	(21 695)	(22 943)
Revenus des titres à revenu variable		15 531	12 388
Commissions (produits)	[27]	-	-
Commissions (charges)	[28]	(118)	(1 056)
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation	[29]	1 334	1 591
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés	[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 générales 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)
Résultat brut d'exploitation		6 642	19 922
Coût du risque	[35]	646	4 492
Résultat d'exploitation		7 288	24 414
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	[36]	431	(16 749)
Résultat courant avant impôt		7 719	7 665
Résultat exceptionnel		-	-
Impôt sur les bénéfices		24	4 564
Dotations/reprises de frbg et provisions réglementées		(1 268)	(1 334)
RÉSULTAT NET		6 475	10 895

20.3.3.1. Principes et méthodes comptables

➤ 20.3.3.1.1. 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.

➤ 20.3.3.1.2. 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.

➤ 20.3.3.1.3. Méthodes d'évaluation des principaux postes

■ 20.3.3.1.3.1. 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.

■ 20.3.3.1.3.2. Titres de transaction

Affine étant un établissement de crédit, les valeurs mobilières sont enregistrées à la juste valeur dans les livres.

■ 20.3.3.1.3.3. 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.

20.3.3.1.3.3.1. 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.

20.3.3.1.3.3.2. 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 PAYÉES :					
- 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

■ 20.3.3.1.3.4. Immeubles loués en crédit-bail

20.3.3.1.3.4.1. Valeur brute

La valeur brute des immeubles comprend le coût du terrain et des constructions ainsi que les frais d'acquisition.

20.3.3.1.3.4.2. Amortissement

Les immeubles en crédit-bail acquis avant le 1er 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 1er 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.

20.3.3.1.3.4.3. Provision Article 64

Les immeubles en crédit-bail du secteur Sicomi antérieurs au 1er 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.

20.3.3.1.3.4.4. 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.

20.3.3.1.3.4.5. 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.

■ 20.3.3.1.3.5. 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.

■ 20.3.3.1.3.6. Immeubles en location simple

20.3.3.1.3.6.1. Valeur brute

La valeur brute des immeubles comprend le coût du terrain et des constructions ainsi que les frais d'acquisition.

20.3.3.1.3.6.2. 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.

■ 20.3.3.1.3.7. 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.

■ 20.3.3.1.3.8. Dépréciation en diminution de l'actif

20.3.3.1.3.8.1. 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.

20.3.3.1.3.8.2. 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.

20.3.3.1.3.8.3. 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.

■ 20.3.3.1.3.9. 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.

■ 20.3.3.1.3.10. Fonds propres

20.3.3.1.3.10.1. Obligations remboursables en actions (ORA)

1^{re} 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.

2^e 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.

À 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.

20.3.3.1.3.10.2. 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'Émetteur, à toute date de paiement d'intérêt à compter du 13 juillet 2017, pour leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés (y compris les intérêts différés) sous réserve du consentement préalable du Secrétariat Général de la Commission Bancaire.

Forme des titres

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

Rang des titres

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

Intérêt annuel

Chaque titre portera intérêt à compter de la date d'émission sur sa valeur nominale sur la base d'un taux trimestriel variable égal au taux Euribor (3) mois plus une marge égale à 2,80% par an, payable trimestriellement à terme échu le 13 juillet, 13 octobre, 13 janvier et 13 avril de chaque année et pour la première fois le 13 octobre 2007. La marge est de 2.80% par an à compter du 13 juillet 2007 inclus jusqu'à la première date de remboursement anticipé (exclue) et ensuite à 3,80% par an.

Si l'assemblée générale ordinaire :

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

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

■ 20.3.3.1.3.11 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.

■ 20.3.3.1.3.12. 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.

20.3.3.1.3.12.1. 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€.

20.3.3.1.3.12.2. 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€.

■ 20.3.3.1.3.13. 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 01er 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 taxe.

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 1er 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 distribuées à hauteur de 50 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- Les dividendes reçus des filiales ayant opté doivent être intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

■ 20.3.3.1.3.14. Rémunération et avantages consentis au personnel

20.3.3.1.3.14.1. Engagements de retraite

Les salariés d'Affine relèvent de la Convention Collective Nationale des sociétés financières du 22/11/1968, modifiée le 1er 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 ^e salaire mensuel par an
Plus de 15 ans d'ancienneté	1 mois	1/5 ^e de salaire mensuel pour les 10 premières années et 2/15 ^e au delà de la 10 ^e 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 (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.

20.3.3.1.3.14.2. Droit individuel à la formation (DIF)

Les salariés ont accumulé un droit à formation de 3 374 heures.

20.3.3.1.3.14.3. 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.

20.3.3.1.3.14.4 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€.

20.3.3.1.3.14.5. 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€).

20.3.3.1.3.14.6. 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€.

20.3.3.2. Principaux événements de l'exercice

➤ 20.3.3.2.1. Principaux événements affectant le patrimoine

■ 20.3.3.2.1.1. 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€.

■ 20.3.3.2.1.2. 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€.

■ 20.3.3.2.1.3. 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.

➤ 20.3.3.2.2. Principaux événements affectant les capitaux propres et les dettes

■ 20.3.3.2.2.1 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.

■ 20.3.3.2.2.2 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.

■ 20.3.3.2.2.3 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.

➤ 20.3.3.2.3. Principaux événements affectant le hors-bilan

■ 20.3.3.2.3.1. Instruments dérivés

Un nouveau cap a été signé au cours de l'exercice pour un montant total notionnel de 3 500 K€.

■ 20.3.3.2.3.2 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

20.3.3.3. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

➤ 20.3.3.3.1. Chiffre d'affaires sectoriel (en K€)

	2010			
	Total	Crédit-bail	Location	Filiales/Prêts
Chiffre d'affaires	73 805	20 633	46 853	6 319

➤ 20.3.3.3.2. Obligations de distribution

■ 20.3.3.3.2.1. 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.

■ 20.3.3.3.2.2. 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.

■ 20.3.3.3.2.3. Suivi des distributions obligatoires

En milliers d'euros	Obligations reportées	Résultats	Années de distribution		
			Obligations de distribution	2011	À 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 2231
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

■ 20.3.3.3.2.4. Société consolidante

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

20.3.3.4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT

➤ 20.3.3.4.1. 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

En milliers d'euros	%	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	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
CRÉDIT-BAIL					
Brut	207 931	280		(45 044)	163 168
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
État - 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 31/12/2010	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 31/12/2010	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
État (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	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice utilisé	Reprise de l'exercice non utilisé	Variation Péri-mètre	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 amortis 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 amortis 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	À 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	Écart de réévaluation généralisé le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	Écart de réévaluation au 31/12/10
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)	-

En milliers d'euros	Écart de réévaluation généralisé le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Écart de réévaluation au 31/12/10
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
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)	-	-
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

➤ 20.3.3.4.2. 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 refacturés		
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'INTÉRÊTS		
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
OPÉRATIONS 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

Échéance des instruments de taux d'intérêt

En milliers d'euros	Encours	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.

20.3.3.5. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes figurant au compte de résultat

En milliers d'euros	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

20.4 - Vérification des informations financières historiques annuelles

20.4.1 INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES VÉRIFIÉES PAR LES CONTRÔLEURS LÉGAUX

Les comptes consolidés et les comptes annuels d’Affine ainsi que les rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés et sur les comptes annuels au titre de l’exercice 2010 figurent respectivement aux rubriques 20.3 et 20.1 du présent document.

En application de l’article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent document de référence :

- les comptes consolidés et les comptes annuels d’Affine ainsi que les rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés et sur les comptes annuels au titre de l’exercice 2009 figurent respectivement aux rubriques 20.3 et 20.1 du document de référence enregistré par l’Autorité des Marchés Financiers le 9 juillet 2010, sous le numéro D.10-0619,

- les comptes consolidés et les comptes annuels d’Affine ainsi que les rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés et sur les comptes annuels au titre de l’exercice 2008 figurent respectivement aux rubriques 20.3 et 20.1 du document de référence enregistré par l’Autorité des Marchés Financiers le 31 juillet 2009, complété le 19 août 2009, sous le numéro D.09-0597,

20.4.2 AUTRES INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES VÉRIFIÉES PAR LES CONTRÔLEURS LÉGAUX

Toutes les informations financières historiques visées dans le présent document ont été vérifiées.

20.4.3 INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES NON VÉRIFIÉES

Toutes les informations financières historiques visées dans le présent document ont été vérifiées.

20.5 - Date des dernières informations financières

Les comptes individuels et consolidés de la société de l’exercice 2010 ont été audités et vérifiés par les commissaires aux comptes de la société. Leurs rapports figurent au 20.1 et 20.3 ci-dessus.

20.6 - Informations financières intermédiaires

Il n’y a eu aucune publication de chiffre d’affaires ou de résultats intermédiaires depuis le 4 mars 2011.

20 - INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

20.7 - Politique de distribution des dividendes

20.8 - Procédures judiciaires et d'arbitrage

20.9 - Changement significatif de situation financière ou commerciale

20.7 - Politique de distribution des dividendes

La politique de distribution de dividende est liée au double statut d'ex-SICOMI, et de SIIC de la société :

- Les bénéfices des opérations de crédit-bail immobilier exonérées d'impôt sur les sociétés sont obligatoirement distribuables à hauteur de 85% au cours de l'exercice suivant ; en application de l'article 36 des statuts, la distribution des plus-values de cession peut-être étalée sur trois ans.
- Les bénéfices des opérations de locations d'immeubles de placement exonérés d'impôt sur les sociétés sont obligatoirement distribuables à hauteur de 85% au cours de l'exercice suivant ; la distribution des plus-values de cession est limitée à 50% de leur montant et peut être étalée sur 2 ans ; les dividendes provenant de filiales bénéficiant elles-mêmes du statut de SIIC doivent être distribués en totalité au cours de l'exercice suivant.

Cette obligation s'entend dans la limite du résultat distribuable. Un prélèvement de 20 % est effectué au profit de l'État sur les dividendes issus des bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés provenant du secteur SIIC lorsqu'ils sont versés à des non-résidents détenant au moins 10 % du capital de la société et bénéficiant d'une fiscalité privilégiée.

La société peut proposer à l'Assemblée Générale d'offrir aux actionnaires la faculté de percevoir l'intégralité de leur dividende en actions.

Le Conseil d'Administration peut décider de verser un acompte sur le dividende de l'exercice courant.

Exercice	Dividendes
2008	1,00 €
2009	1,78 €
2010	2,43 €

20.8 - Procédures judiciaires et d'arbitrage

Il n'existe pas, pour la période couvrant les douze derniers mois, de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris une procédure en suspens ou dont la société serait menacée) qui pourrait avoir ou a eu récemment un effet significatif sur la situation financière ou la rentabilité de la société ou du groupe.

20.9 - Changement significatif de situation financière ou commerciale

Il n'existe pas de changement significatif de la situation financière ou commerciale du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers vérifiés ou des états financiers intermédiaires ont été publiés.

21 Informations complémentaires

21.1 - Capital social

21.1.1 ÉVOLUTION DU CAPITAL

A la date du présent document de référence, à la suite du Conseil d'administration du 13 avril 2011, le capital social d'Affine s'élevait à 50 005 728,04 €, divisé en 8 487 966 actions ordinaires, de même catégorie sans mention de valeur nominale et entièrement libérées. Au 31 décembre 2010, le capital social s'élevait à 47 800 000 € divisé en 8 113 566 actions.

21.1.2 ACTIONS NON REPRÉSENTATIVES DU CAPITAL

Néant.

21.1.3 ACTIONS DÉTENUES PAR L'ÉMETTEUR

Au 31 décembre 2010, Affine détenait 421 367 actions propres, comptabilisées à leur coût historique.

21.1.4 VALEURS MOBILIÈRES CONVERTIBLES

Obligations remboursables en actions (ORA)

1^{re} 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

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

À 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.

2^e 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.

À 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 de paiement du dividende.
- Amortissement anticipé au gré de la société

À 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.

À 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 %.

21 - INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**21.1 - Capital social****21.1.5 Informations sur les conditions de droits d'acquisition ou obligations attachées au capital souscrit****Amortissement anticipé au gré du porteur**

Comme ils en avaient le droit depuis le 29/06/2010, les titulaires d'ORA ont demandé le remboursement de la totalité de leurs ORA à raison de la parité de remboursement, soit 624 actions (après ajustement) par obligation. Le Conseil d'Administration du 13 avril 2011 a ainsi créé 374 400 actions nouvelles et porté le capital à 50 005 728,04 €.

Le remboursement en action de la seconde émission d'ORA a entraîné une dilution du capital de 4,41 %.

Dans le cas d'un remboursement de la totalité de la première émission d'ORA en actions (1 248 000) et sur la base du nombre d'actions existant à ce jour (8 487 966), la dilution totale du capital serait de 12,82 %.

21.1.5 INFORMATIONS SUR LES CONDITIONS DE DROITS D'ACQUISITION OU OBLIGATIONS ATTACHÉES AU CAPITAL SOUSCRIT

Néant

21.1.6 EXISTENCE D'OPTION SUR LE CAPITAL

Néant

21.1.7 HISTORIQUE DU CAPITAL SOCIAL

Dates	Opérations d'augmentation de capital	Capital social avant l'opération	Primes d'émission ou d'apport	Nombre de titres créés	Capital social après l'opération	Nombre d'actions
01/01/1999					31 170 183	2 044 630
28/07/2000	Fusion avec Sovabail	31 170 183	22 073 310	89 354	35 000 000	2 133 984
22/05/2001	Apport de titres Concerto Développement	37 271 653	3 979 168	138 507	37 271 653	2 272 491
22/05/2001	Incorporations de réserves « plus-values à long terme » pour 2 728 346,70 euros	37 271 653			40 000 000	2 272 491
10/09/2003	Apport à Affine des titres Imaffine détenus par Prédica et BNP Immobilier	40 000 000	1 149 259	31 846	40 600 000	2 304 337
15/06/2004	Paiement d'une partie du dividende en actions	40 600 000	945 804,94	23 422	41 012 671,06	2 327 759
26/05/2005	Paiement d'une partie du dividende en actions	41 012 671,06	1 251 688,73	19 702	41 359 799,63	2 347 461
16/06/2005	Augmentation de capital en numéraire	41 359 799,63	15 182 165,54	234 000	45 482 634,09	2 581 461
16/06/2005	Augmentation de capital par incorporation de réserves	45 482 634,09	-	-	45 485 000,00	2 581 461
23/11/2005	Attribution d'actions gratuites aux actionnaires	45 485 000,00	-	103 258	47 304 392,25	2 684 719
19/12/2005	Augmentation de capital par incorporation de réserves	47 304 392,25	-	-	47 305 000,00	2 684 719
06/06/2006	Paiement d'une partie du dividende en actions	47 305 000,00	1 319 884,97	15 280	47 574 235,03	2 699 999
19/06/2006	Augmentation de capital par incorporation de réserves	47 574 235,03	-	-	47 600 000,00	2 699 999
01/06/2007	Paiement d'une partie du dividende en actions	47 600 000,00	347 847,46	2 866	47 650 526,54	2 702 865
04/06/2007	Augmentation de capital par incorporation de réserves	47 650 526,54	-	-	47 700 000,00	2 702 865
02/07/2007	Division par trois du pair de l'action	47 700 000,00	-	-	47 700 000,00	8 108 595
03/06/2008	Paiement d'une partie du dividende en actions	47 700 000,00	159 655,36	4 971	47 729 242,64	8 113 566
04/06/2008	Augmentation de capital par incorporation de réserves	47 729 242,64	-	-	47 800 000,00	8 113 566
13/04/2011	Conversion des ORA II en actions	47 800 000,00	7 803 472,00	374 400	50 005 728,04	8 487 966

Modifications intervenues dans la répartition du capital au cours des cinq dernières années

Les principales modifications intervenues dans la répartition du capital et des droits de vote au cours des cinq dernières années et jusqu'à ce jour sont les suivantes (actionnaires détenant plus de 2 % du capital) :

	30/06/2006		30/06/2008		24/10/2008		31/12/2009	
	Capital	Droits de vote	Capital	Droits de vote	Capital	Droits de vote	Capital	Droits de vote
Holdaffine BV	53,8 %	66,2 %	41,4 %	56,4 %	35,7 %	51,3 %	35,7 %	53,7 %
Penthièvre Holding			12,4 %	8,4 %	12,4 %	8,9 %		
Mainz Holdings LLC							12,2 %	9,2 %
JDJ Two+								
A. Lahmi					6,81 %	5,32 %	6,96 %	6,05 %

Le 1^{er} Janvier 2011 la société Mainz Holdings LLC, a transféré à la société SHY LLC 991 573 actions représentant environ 12,22 % du capital d'Affine et 8,66% des droits de vote

21.2 - Acte constitutif et statuts

21.2.1 OBJET SOCIAL

L'objet social de la société est l'acquisition, la vente, la location d'immeubles et de fonds de commerce, ainsi que la participation à toutes sociétés financières, immobilières, industrielles ou commerciales.

Elle peut réaliser également des opérations de crédit-bail immobilier.

À cet effet, la société peut notamment réaliser toutes études ou prestations de service, gérer des immeubles.

La société peut intervenir directement ou indirectement à l'étranger dans les conditions prévues par l'article 74 de la loi n°88 1149 du 23 décembre 1988 et par instruction d'application.

L'objet social figure sous l'article 2 des statuts.

21.2.2 DISPOSITIONS RELATIVES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'article 10 des statuts détermine les conditions requises pour être nommé administrateur ainsi que la composition du Conseil. L'administrateur peut être une personne physique ou morale et dans ce cas, désigner un représentant permanent. Le Conseil doit être composé au minimum de 3 administrateurs et au maximum de 15. La durée de leurs mandats est de 3 ans renouvelable.

Le règlement intérieur indique qu'un tiers au moins des membres du Conseil doit être un administrateur indépendant, et donne la définition de cette indépendance, définition reprise dans le rapport de la Présidente sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne.

À l'article 11 des statuts figure l'obligation pour chaque administrateur d'être propriétaire d'une action nominative au moins, pendant toute la durée de son mandat.

L'article 14, conformément aux dispositions de l'article L 225-51-1 du Code de commerce, donne la possibilité au Conseil de choisir pour la fonction de direction générale de la faire assurer soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général. Quelle que soit la modalité d'exercice de la direction générale (dualiste ou moniste) choisie par le Conseil, le

Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs attribués par la loi aux actionnaires, il peut agir à tout moment au nom de la société.

Le Conseil d'administration de la société a choisi de cumuler les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général et a nommé un Directeur Général Délégué, dont les fonctions sont identiques à celles du Président Directeur Général.

21.2.3 CARACTÉRISTIQUES DES ACTIONS ET DROITS ET RESTRICTIONS ATTACHÉS À CHAQUE CATÉGORIE D'ACTIONS

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. Toutefois, à l'article 29 des statuts est institué un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué :

- à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.
- aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Le droit de vote double cessera de plein droit pour toute action convertie au porteur ou transférée en propriété sauf en cas de transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible.

Le droit de vote, et a fortiori le droit de vote double est supprimé pour l'actionnaire venant à posséder directement ou indirectement un nombre d'actions ou de droits de vote représentant deux pour cent du capital ou des droits de vote de la société et qui aurait omis d'en informer la société dans les quinze jours suivant le franchissement de seuil. Cette obligation d'information est également prévue en cas de franchissement en capital ou droits de vote au dessous du seuil de 2 %.

21 - INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**21.2 - Acte constitutif et statuts****21.2.4 - Modification des droits des actionnaires**

La sanction doit être demandée par un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble ou séparément 2 % au moins du capital ou des droits de vote de la société. L'actionnaire n'ayant pas respecté son obligation d'information sera alors privé de droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

Les dispositions ci-dessus figurent dans l'article 9 des statuts de la société.

Les dispositions statutaires relatives aux bénéfices figurent à l'article 36. Compte tenu du statut SIIC et de SICOMI de la société, il est indiqué qu'il sera distribué aux actionnaires, au prorata du montant nominal de leurs actions effectivement libérées six mois au moins avant la clôture de l'exercice et non amorties, un dividende global au moins égal à quatre-vingt-cinq pour cent (85 %) du bénéfice net retiré des opérations exonérées et déterminé comme en matière d'impôt sur les sociétés. Toutefois, si le montant des sommes à distribuer était inférieur à un pour cent (1 %) du capital social, l'Assemblée Générale pourrait en décider le report à nouveau.

Par dérogation au paragraphe ci-dessus, le montant net de toute plus-value provenant de la cession anticipée d'immeubles donnés en crédit-bail et réalisée au cours de l'exercice pourra n'être compris qu'à concurrence d'un tiers, au moins, dans le montant du bénéfice soumis à l'obligation de distribution définie ci-dessus.

Le solde en sera réintégré dans la base de calcul du bénéfice distribuable de l'exercice ou des deux exercices suivants, sous réserve que le montant cumulé des quotes-parts de la plus-value comprises dans le bénéfice distribuable de l'exercice au cours duquel elle a été réalisée et de l'exercice suivant ne soit pas inférieur aux deux tiers du montant total de ladite plus-value.

L'article 36 des statuts laisse la possibilité à l'Assemblée Générale de donner la faculté aux actionnaires de choisir entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions.

Les acomptes sur dividendes peuvent être versés aux actionnaires, sur décision de l'assemblée générale, conformément aux dispositions légales ou réglementaires en vigueur.

L'article 36 précise également que tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L233-3 du Code du Commerce, un pourcentage des droits à dividende de la société au moins égal à celui visé à l'article 208-C-II-ter du Code Général des Impôts, et dont la situation propre, ou celle de ses associés, rendrait la société redevable du prélèvement visé à l'article 208-C-II-ter du Code Général des Impôts, devra justifier à la société, au plus tard cinq jours ouvrés avant la mise en paiement de toute distribution de dividende, réserve, prime ou produit réputé distribué au sens du Code Général des Impôts à son bénéfice, que cette distribution ne rend pas la société redevable du prélèvement.

À défaut de justification dans le délai prévu, les sommes prélevées sur les bénéfices de la société et exonérées de l'impôt sur les sociétés en application de l'article 208-C-II du Code Général des Impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit actionnaire, être mises en paiement en faveur de celui-ci en application d'une décision de distribution, seront réduites à due concurrence du montant du prélèvement dû par la société au titre de la distribution de ces sommes.

Si la distribution est payée en actions, l'actionnaire ne recevra qu'une partie des sommes mises en distribution à son profit sous forme d'actions, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompu, le solde étant affecté par la société au paiement du prélèvement par imputation comme précisé ci-dessus.

Dans l'hypothèse où il se révélerait, postérieurement à une distribution, qu'un actionnaire était dans une situation devant donner lieu à prélèvement à la date de mise en paiement desdites sommes, l'actionnaire sera tenu de verser à la société, à titre d'indemnisation de son préjudice, une somme égale au prélèvement que la société aurait dû acquitter au titre des actions que l'actionnaire détenait au jour de la mise en paiement de la distribution, augmentée d'une indemnisation complémentaire égale aux intérêts de retard, pénalités ou charges de toute nature que la société supporterait de ce fait.

Le cas échéant, la société sera en droit d'imputer la créance qu'elle détient ainsi sur l'actionnaire sur toute somme qui pourrait être mise en paiement ultérieurement à son profit, jusqu'à extinction définitive de ladite créance.

21.2.4 MODIFICATION DES DROITS DES ACTIONNAIRES

Outre les droits de vote et droits de vote double dont les modalités de suspension dans les cas prévus aux articles 9 et 20 des statuts sont rappelés sous la rubrique 21.2.3, la modification des droits des actionnaires ne peut être réalisée que par le biais de changements statutaires adoptés par l'assemblée générale extraordinaire de la société, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

21.2.5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONVOCATIONS ET ADMISSIONS AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'article 23 des statuts mentionne les conditions de convocation des assemblées générales de la société.

Elles sont convoquées par le Conseil d'administration. A défaut, elles peuvent également être convoquées :

- Par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- Par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs actionnaires représentant au moins le vingtième du capital social ou un vingtième des actions de la catégorie intéressée, s'il s'agit d'Assemblées Spéciales ;
- Par le ou les liquidateurs en cas de dissolution de la Société et pendant la période de liquidation.

La convocation des Assemblées Générales est faite par un avis inséré dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du lieu du siège social quinze jours francs au moins avant la date de l'Assemblée. Toutefois si toutes les actions sont nominatives, cette insertion pourra être remplacée par une convocation faite, aux frais de la Société, par lettre recommandée adressée à chaque actionnaire.

Le recours à la télécommunication électronique sera également possible pour la convocation des actionnaires après accord préalable et écrit de ceux-ci.

Les actionnaires, titulaires d'actions nominatives depuis un mois au moins à la date de l'insertion de l'avis de convocation sont en outre convoqués à toute Assemblée par lettre ordinaire ou, sur leur demande et à leur frais, par lettre recommandée.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer, faute de réunir le quorum requis, la deuxième Assemblée et, le cas échéant, la deuxième Assemblée prorogée, est convoquée six jours francs au moins d'avance dans les mêmes formes que la première. L'avis et les lettres de convocation de cette deuxième Assemblée reproduisent la date et l'ordre du jour de la première.

Les Assemblées Générales peuvent être réunies verbalement et sans délai si tous les actionnaires y sont présents ou représentés.

L'article 24 des statuts fixe les conditions d'admission de l'actionnaire aux assemblées générales de la société. Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, s'il est justifié, dans les conditions légales, de l'enregistrement comptable de ses titres à son nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de commerce, au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes de titres au porteur tenu par l'intermédiaire habilité.

Tout actionnaire non privé du droit de vote peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres actionnaires en vue d'être représenté à une Assemblée, sans autres limites que celles résultant des dispositions de l'article 29 des statuts fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Les représentants légaux d'actionnaires juridiquement incapables et les personnes physiques représentant des personnes morales actionnaires prennent part aux Assemblées, qu'ils soient ou non personnellement actionnaires.

Les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la société et aux Assemblées Générales par un seul d'entre eux, considéré par elle comme seul propriétaire, ou par un mandataire unique ; en cas de désaccord, le mandataire unique peut être désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Sauf convention contraire notifiée à la société, les usufruitiers d'actions représentent valablement les nu-proprétaires à l'égard de la société ; toutefois, le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires et au nu-proprétaire dans les Assemblées Générales extraordinaires ou spéciales.

21.2.6 CHANGEMENT DE CONTRÔLE

À l'exception des dispositions rappelées sous la rubrique 21.2.3 concernant l'attribution de droits de vote double, aucune autre disposition statutaire, charte ou règlement de la société ne pourrait avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle de la société.

21.2.7 OBLIGATION D'INFORMATION EN CAS DE FRANCHISSEMENT DE SEUIL

L'article 9 des statuts stipule que l'actionnaire venant à posséder directement ou indirectement un nombre d'actions ou de droits de vote représentant deux pour cent du capital ou des droits de vote de la société doit en informer la société dans les quinze jours suivant le franchissement de seuil. Cette obligation d'information est également prévue en cas de franchissement en capital ou droits de vote au dessous du seuil de 2 %.

21.2.8 MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Les conditions de modification du capital de la société prévues dans les statuts, ne sont pas plus strictes que les conditions légales.

22. Contrats importants

Convention d'actionnaires avec la société Banimmo

Une convention d'actionnaires a été conclue le 1er septembre 2006, modifiée les 24 mai 2007 et 26 mars 2010, entre Affine et les six membres du comité de direction de Banimmo. Cette convention restera en vigueur jusqu'au 28 février 2016, sauf reconduction.

En cas de volonté de cession par les deux groupes de leurs titres, des mécanismes de préemption existent.

Le Management de Banimmo, signataire de cette convention, détient la totalité des actions de catégorie B de Banimmo et donnent droit à un dividende privilégié, distribué avant le dividende ordinaire, déterminé chaque année sur la base d'un niveau de rentabilité économique sur fonds propres économique conformément à l'article 39 des statuts de Banimmo. Ce droit à un dividende privilégié s'éteindra en 2017, après la distribution du dividende relatif à l'exercice 2016. Ces actions perdent leur caractère privilégié en cas de sortie du Management ou d'un de ses membres, sauf à être reprises par un autre membre du Management. Par avenant du 26 mars 2010, les actions de catégorie B peuvent désormais être détenues par toute personne physique ou société liée à Banimmo et/ou ses filiales par un contrat de travail ou de gestion à condition d'être agréée par le Management de Banimmo et Affine.

23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

Depuis fin 2005, le patrimoine immobilier du groupe AFFINE est évalué chaque fin de semestre, pour sa très grande majorité, essentiellement par 4 experts indépendants :

- Ad Valorem Expertises
- Cushman & Wakefield Expertise
- BNP Paribas Real Estate Valuation
- CB Richard Ellis Valuation

Ainsi le groupe a procédé à fin 2010, à l'évaluation de son patrimoine locatif 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 les prix des actifs sous promesse).

En 2010 Affine a procédé à une permutation des immeubles entre les 4 experts, conformément aux recommandations édictées par le code de déontologie des SIIC. »

Les documents ci-dessous ont été reproduits avec l'accord respectivement d'Ad Valorem Expertises, Cushman & Wakefield Expertise, BNP Paribas Real Estate Valuation et CB Richard Ellis Valuation.

AD VALOREM EXPERTISES

12 Avenue Franklin Delano Roosevelt
75008 PARIS
Tél : 01 56 59 77 77
Fax : 01 56 59 77 79

AFFINE

Mr Nicolas CHEMINAIS
5 rue Saint-Georges
75009 PARIS

Paris, le 1^{er} mars 2011

Objet : Expertise en valeur immobilière au 31/12/2010 du patrimoine d'AFFINE

Monsieur,

Conformément à votre demande, nous avons le plaisir de vous remettre le présent résumé de valeur au 31/12/2010.

Cette lettre résume les conditions de nos expertises mais est indissociable des documents suivants : rapports individuels par actif au 31/12/2010, proposition de service du 21/10/2010.

Contexte

La mission d'Ad valorem expertises consiste à estimer la juste valeur de 25 actifs situés dans toute la France, composant le patrimoine AFFINE dans le cadre de la préparation de vos états financiers selon les normes comptables IFRS. Nous avons expertisé ce portefeuille pour la première fois au 31 décembre 2006 pour certains actifs et au 30 juin 2010 pour d'autres actifs. Depuis cette date, nous procédons à une actualisation semestrielle de notre première expertise. La présente lettre concerne donc notre actualisation au 31 décembre 2010.

Nos expertises ont été réalisées sur la base de la juste valeur des biens (occupés et selon les termes des baux) selon les normes comptable IFRS (notamment la norme IFRS/IAS 40), conformément à votre statut de foncière cotée. La juste valeur est définie dans la norme IFRS/IAS 40 comme « le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale ».

Les instances professionnelles sont d'accord pour considérer que la juste valeur est quasi-identique à la valeur vénale comme définie par la « Royal Institution of Chartered Surveyor » (RICS) et la charte de l'expertise immobilière.

Selon la Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière (3^e édition, parue au mois de juin 2006), la valeur vénale est « la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agit en toute connaissance, prudemment et sans pression. »

Nos expertises sont ainsi réalisées selon les règles de la RICS, de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (3^e édition, parue au mois de juin 2006) et selon les recommandations provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne, établi en février 2000 par la COB (dit rapport Barthes de Ruyter), ainsi que conformément aux « Principes Généraux d'Expertise » (voir notre rapport méthodologique semestriel).

Nous confirmons que les immeubles ont été expertisés dans une logique « ligne-par-ligne » et non pas de portefeuille.

Compétence et indépendance

Nous avons réalisé cette mission en tant qu'expert externes à votre société. Ad valorem expertises n'a pas révélé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers étudiés.

Nous confirmons ainsi que l'équipe mise en place pour cette mission dispose des compétences et des connaissances de marché nécessaires à l'estimation de la valeur des actifs expertisés. Selon les règles de la RICS, nous vous informons que le montant global des honoraires perçus par Ad valorem expertises auprès d'AFFINE au cours de l'année 2010 représentait environ 0,19 % de notre chiffre d'affaire global de cette année.

Périmètre d'expertise

Le périmètre d'Ad valorem expertises porte sur 15 actifs répartis dans toute la France.

Notre périmètre d'étude porte sur environ 10 % des actifs propriété d'AFFINE. Les autres actifs détenus par AFFINE sont expertisés par un expert confrère, Nous n'acceptons aucune responsabilité pour les expertises effectuées par notre confrère.

Diligences effectuées

Visite : L'ensemble des immeubles expertisés par Ad Valorem Expertises a fait l'objet d'une visite complète (extérieur et intérieur) en mai 2010. Un rapport de synthèse sur chaque immeuble a été rédigé. Dans le cadre de cette expertise au 31 décembre 2010, les immeubles ont fait l'objet d'une étude sur pièces.

Information : nous nous sommes fondés sur les données transmises par AFFINE concernant la situation locative, la situation juridique, les travaux prévus. Nous avons supposé dans nos rapports et dans nos calculs que les informations ou documents susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur des immeubles avaient été communiqué à Ad Valorem Expertises. Dans le cas contraire, ou d'informations erronées, notre responsabilité ne saurait être engagée.

Nous n'avons pas eu connaissance des titres de propriété, ni des permis de construire. Sauf information contraire, nous avons supposé que les actifs disposent de tous les permis et autorisations nécessaires et qu'ils ne font pas l'objet de servitudes ni de droits de tiers susceptibles d'impacter la valeur de façon négative.

Il ne rentre pas dans nos compétences d'apprécier ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. Sauf information contraire, nous avons considéré les terrains non pollués et les locaux ne contenant ni amiante, ni insectes xylophages (termites,...) plomb, radon ou autres produits délétères.

Hypothèses retenues et méthodologie

Nos hypothèses sont détaillées dans la note méthodologique initiale figurant dans la proposition de service du 11/10/2006 et 21/10/2010 et dans chacun des rapports par actif au 31/12/2010.

Valeur retenue

Compte tenu des commentaires dans notre note méthodologique et chaque rapport par actif, nous estimons que la juste valeur globale des 15 actifs du périmètre au 31/12/2010 est de **105 690 000 euros hors droit et hors frais (arrondi)**.

La valeur par actif est précisée dans le tableau récapitulatif au 31/12/2010 ainsi qu'au sein de chacun des rapports individuels par actifs.

De la valeur « acte en main » nous avons déduit un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2 % de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8 % de la valeur hors taxes dans le second.

Les valeurs citées ne tiennent pas compte des coûts de réalisation d'une commercialisation éventuelle, ni des impôts et droits y afférents.

Nous confirmons que nos expertises sont confidentielles et strictement réservées à l'usage de votre société ainsi qu'à vos conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie.

Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.

Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

Nous vous prions de croire, Monsieur, à l'assurance de nos salutations distinguées.

Philippe TARAVELLA
Président Directeur Général

CUSHMAN & WAKEFIELD

AFFINE
5, rue Saint-Georges
75009 Paris

A l'attention de Monsieur Nicolas Cheminais
Directeur de l'Immobilier
Paris, le 18 janvier 2011

Cher Monsieur,

Conformément à votre demande, cette lettre résume les conditions de nos expertises au titre de la campagne d'évaluation de votre patrimoine à la date du 31/12/2010. Celle-ci est indissociable de notre rapport d'évaluation au 31/12/2010, des rapports individuels par actif au 31/12/2010, de notre proposition de services du 25/10/2010 et de nos conditions générales d'intervention.

Contexte

La mission de Cushman & Wakefield Expertise consiste à estimer la juste valeur actualisée au 31/12/2010 de 21 actifs situés à Paris, en Ile-de-France et en Province représentant une partie du patrimoine d'Affine. Il est précisé que ces immeubles avaient précédemment été évalués par notre société depuis le 30/06/2010.

Nos expertises ont été réalisées sur la base de la juste valeur des biens selon les termes des baux en vigueur et selon les normes comptables IFRS (notamment la norme IFRS/IAS 40). Conformément à votre statut de foncière cotée, la juste valeur est définie dans la norme IFRS/IAS 40 comme « le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale ».

Il est admis par les instances professionnelles que la juste valeur est quasi-identique à la valeur vénale comme définie par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) et la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Selon la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière la valeur vénale est « la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agit en toute connaissance, prudemment et sans pression. »

Ainsi, nos expertises sont réalisées selon les règles de la RICS, de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I et selon les recommandations provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne, établi en février 2000 par la COB (dit rapport Barthes de Ruyter).

Nous confirmons que les immeubles ont été expertisés « ligne-par-ligne » dans une logique de valorisation individuelle, et non pas de portefeuille.

Compétence et indépendance

Nous avons réalisé cette mission en tant qu'experts externes à votre société.

Nous n'avons pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers étudiés.

Nous confirmons par ailleurs que l'équipe mise en place pour cette mission dispose des compétences et des connaissances de marché nécessaires à l'estimation de la valeur des actifs expertisés.

Périmètre d'expertise

Le périmètre expertisé par Cushman & Wakefield Expertise au titre de cette campagne au 31 décembre 2010 est composé de 21 immeubles de placement situés à Paris, en région Ile-de-France et en Province.

Notre périmètre d'étude porte sur environ un tiers des actifs détenus par Affine, les autres étant expertisés par les experts confrères BNP et AD Valorem. Nous n'acceptons aucune responsabilité pour les expertises effectuées par ces confrères.

Diligences effectuées

L'ensemble des immeubles expertisés par Cushman & Wakefield Expertise a fait l'objet d'une visite extérieure et intérieure lors de notre intervention initiale au 30/06/2010.

En matière d'informations, nous nous sommes fondés sur les données transmises par Affine et ses représentants concernant la situation locative, la situation juridique, les travaux prévus. Nous avons considéré que les informations ou documents susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur des immeubles avaient été communiqués en toute transparence à nos experts. Dans le cas contraire, ou bien si certaines informations transmises étaient erronées, notre responsabilité ne saurait être engagée.

Nous n'avons pas eu connaissance des titres de propriété, ni des permis de construire. Sauf information contraire, nous avons considéré que les actifs disposent de tous les permis et autorisations nécessaires et qu'ils ne font pas l'objet de servitudes ni de droits de tiers susceptibles d'impacter négativement la valeur.

Il ne rentre pas dans nos compétences d'apprécier ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. Sauf information contraire, nous avons considéré les terrains non pollués et les locaux ne contenant ni amiante, ni insectes xylophages (termites, ..), plomb, radon ou autres produits de nature nocive.

Hypothèses retenues et méthodologie

Nos hypothèses et méthodologies d'évaluation sont détaillées dans chacun des rapports par actif au 31/12/2010.

Valeur retenue

Sur la base de l'ensemble de nos travaux et des hypothèses présentées dans les rapports individuels, nous estimons que la juste valeur globale (arrondie) des 21 actifs du périmètre évalué au 31/12/2010 est de l'ordre de : **318 830 000 € HD (trois cent dix huit millions huit cent trente mille euros hors droits)**

Une décomposition de cette valeur par actif est présentée dans le tableau de synthèse annexé à notre rapport d'évaluation au 31/12/2010 ainsi que dans les rapports individuels par actifs.

La valeur présentée ci-dessus est nette, après déduction des droits d'enregistrement et/ou des frais du notaire (s'il s'agit d'un bien vendu sous le régime de la TVA immobilière) sur une base de 6,2 % de la valeur» hors droits « et 1,8 % pour les immeubles en TVA.

Confidentialité

Nos expertises sont confidentielles et strictement réservées à l'usage de votre société ainsi qu'à vos conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. En conséquence, et conformément à la pratique en vigueur, nous n'acceptons aucune responsabilité vis-à-vis d'un tiers quant à la diffusion de tout ou partie de son contenu.

Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

Dans le doute, notre accord doit être demandé, qu'il s'agisse de citer le nom de Cushman & Wakefield Expertise ou non, et que notre certificat et/ou nos rapports d'expertise soient regroupés avec d'autres rapports, ou non.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Pour Cushman & Wakefield Expertise
Philippe Guillerm FRICS
Président

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
32, rue Jacques Ibert - 92309 LEVALLOIS Cedex
Forme Juridique : Société par Actions Simplifiées
au capital de 58 978,80 Euros
Filiale à 100 % de BNP Paribas.

Contexte général de la mission d'expertise

Cadre général

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, membre de l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM), adhérent à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, a été missionnée, par contrat en date du 21 septembre 2010, à la signature de Monsieur CHEMINAIS, représentant en sa qualité de directeur, la société AFFINE.

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, Société par Actions Simplifiées, filiale à 100% de BNP Paribas, a notamment pour objet les activités d'expertises immobilières en valeurs de marché (valeur vénale et locative). Elle dispose d'une organisation, du niveau de compétence et des moyens humains et matériels adaptés à la taille et à la nature des expertises immobilières, objets du contrat sus mentionné.

Il n'a été relevé aucun conflit d'intérêt.

Cette mission représente 1,3 % du C.A. annuel de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France (CA au 31 décembre 2010 : 12 891 032 € HT).

Elle a été réalisée en vue de satisfaire aux recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiées le 8 février 2010.

Mission

En l'état de leurs conditions d'occupation actuelles,

- actualiser la valeur vénale, sur pièces, sans qu'il ait été procédé à une nouvelle visite de 22 actifs immobiliers, dépendant du patrimoine de la société AFFINE, à la date de valeur arrêtée au 31/12/2010.

Les biens immobiliers concernés dépendent d'un portefeuille d'actifs immobiliers, estimé périodiquement au 30 juin et 31 décembre, en tout ou partie, par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France.

Le périmètre d'intervention confié à BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, porte sur 22 immeubles de placement.

Une visite de chacun des biens est organisée tous les cinq ans (1ères expertises effectuées pour l'intégralité de la mission en juin 2010, hormis le terrain sis à Lucé).

Conditions de réalisation

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, notamment les états locatifs transmis en novembre, l'ensemble supposé sincère et correspondant à la totalité des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
- la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
- les «European valuation standards», normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers'Associations),
- le « Appraisal and valuation manual » de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
- les "International Valuation Standards" de l'International Valuation Standard Committee.

La valeur vénale des biens a été estimée par les méthodes suivantes :

- Méthode par comparaison
- Méthode par le revenu
- Méthode dite du bilan promoteur (appliquée aux seuls immeubles en développement)

Valeur venale globale au 31/12/2010

La valeur vénale globale s'entend comme la somme des valeurs unitaires de chaque actif immobilier.

Valeur en 100 % :

- **167 212 000 Euros Hors Frais et Droits de Mutation**
- **177 193 550 Euros Frais et Droits de Mutation Inclu**

(cf. Rapport détaillé, « Tableau récapitulatif des valeurs vénales »)

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises objets du présent rapport et la date de valeur.

Concernant les biens et droits immobiliers objets d'un crédit-bail, il a été procédé exclusivement à l'évaluation des biens et droits immobiliers sous-jacents et non à la valeur de cession du contrat de crédit-bail.

De même il n'a pas été tenu compte des modes de financements particuliers qui ont pu être conclus, par les structures propriétaires.

Ce rapport condensé est indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise, ainsi que de l'exposé liminaire du rapport détaillé.

Fait à Levallois, le 28 janvier 2011.

Jean-Claude DUBOIS
Président

CB Richard Ellis Valuation
145-151, rue de Courcelles
BP 80450
75824 Paris cedex 17

AFFINE
Mr Nicolas CHEMINAIS
4 Square Edouard VII
75009 PARIS

Paris, le 19 Janvier 2011

Objet : Expertise en valeur immobilière au 31/12/2010 du patrimoine d'AFFINE

Monsieur,

Conformément à votre demande, nous avons le plaisir de vous remettre le présent résumé de valeur au 31/12/2010. Cette lettre résume les conditions de nos expertises mais est indissociable des documents suivants : rapports individuels par actif au 31/12/2010, proposition de service du 11/10/2010.

Contexte

La mission de CBRE Valuation consiste à estimer la juste valeur de 6 actifs situés dans toute la France, composant le patrimoine AFFINE dans le cadre de la préparation de vos états financiers selon les normes comptables IFRS. Nous avons expertisé ce portefeuille pour la première fois au 31/12/2007 pour l'un d'entre eux (Troyes), au 30/06/2010 pour 4 d'entre eux (Bordeaux, Nîmes, Saint Etienne et Vert Saint Denis) et au 31/12/2010 pour l'un d'entre eux (Nevers). Depuis cette date, nous procédons pour les 5 premiers actifs, à une actualisation semestrielle de notre première expertise. La présente lettre concerne donc notre actualisation au 31/12/2010 pour les 5 dits actifs et concerne notre expertise pour Nevers au 31/12/2010.

Nos expertises ont été réalisées sur la base de la juste valeur des biens (occupés et selon les termes des baux) selon les normes comptable IFRS (notamment la norme IFRS/IAS 40), conformément à votre statut de foncière cotée. La juste valeur est définie dans la norme IFRS/IAS 40 comme « le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale ».

Les instances professionnelles sont d'accord pour considérer que la juste valeur est assimilable, pour des immeubles d'investissement, à la valeur vénale comme définie par la « Royal Institution of Chartered Surveyor » (RICS) et la charte de l'expertise immobilière.

Selon la Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière (3^e édition, parue au mois de juin 2006), la valeur vénale est « la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une

commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agit en toute connaissance, prudemment et sans pression. »

Nos expertises sont ainsi réalisées selon les règles de la RICS, de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (3e édition, parue au mois de juin 2006) et selon les recommandations provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne, établi en février 2000 par la COB (dit rapport Barthes de Ruyter), ainsi que conformément aux « Principes Généraux d'Expertise » (voir notre rapport méthodologique semestriel).

Nous confirmons que les immeubles ont été expertisés dans une logique « ligne-par-ligne » et non pas de portefeuille.

Compétence et indépendance

Nous avons réalisé cette mission en tant qu'expert externes à votre société. CBRE Valuation n'a pas révélé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers étudiés.

Nous confirmons ainsi que l'équipe mise en place pour cette mission dispose des compétences et des connaissances de marché nécessaires à l'estimation de la valeur des actifs expertisés.

Selon les règles de la RICS, nous vous informons que le montant global des honoraires perçus par CBRE Valuation auprès d'AFFINE au cours de l'année 2010 représentait environ 0,30 % de notre chiffre d'affaire global de cette année.

Périmètre d'expertise

Le périmètre de CBRE Valuation porte sur 6 actifs répartis dans toute la France.

Notre périmètre d'étude porte sur environ un tiers des actifs, propriété d'AFFINE. Les autres actifs détenus par AFFINE sont expertisés par d'autres experts confrères. Nous n'acceptons aucune responsabilité pour les expertises effectuées par notre confrère.

Diligences effectuées

Visite : L'ensemble des immeubles expertisés par CBRE Valuation a fait l'objet d'une visite complète (extérieur et intérieur) en Décembre 2007 et Novembre 2009 (Troyes), Mai 2010 (Bordeaux, Nîmes, Saint Etienne et Vert Saint Denis) et en Novembre 2010 (Nevers). Un rapport de synthèse sur chaque immeuble a été rédigé. Dans le cadre de cette mission d'actualisation et expertise au 31/12/2010, les immeubles ont fait l'objet d'une étude sur pièces ; à l'exception de l'actif de Nevers qui a fait l'objet d'une première expertise.

Information : nous nous sommes fondés sur les données transmises par AFFINE concernant la situation locative, la situation juridique, les travaux prévus. Nous avons supposé dans nos rapports et dans nos calculs que les informations ou documents susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur des immeubles avaient été communiqué à CBRE Valuation. Dans le cas contraire, ou d'informations erronées, notre responsabilité ne saurait être engagée.

Nous n'avons pas eu connaissance des titres de propriété, ni des permis de construire. Sauf information contraire, nous avons supposé que les actifs disposent de tous les permis et autorisations nécessaires et qu'ils ne font pas l'objet de servitudes ni de droits de tiers susceptibles d'impacter la valeur de façon négative.

Il ne rentre pas dans nos compétences d'apprécier ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. Sauf information contraire, nous avons considéré les terrains non pollués et les locaux ne contenant ni amiante, ni insectes xylophages (termites,..) plomb, radon ou autres produits délétères.

Hypothèses retenues et méthodologie

Nos hypothèses sont détaillées dans chacun des rapports par actif au 31/12/2010.

Valeur retenue

Compte tenu des commentaires dans notre note méthodologique et chaque rapport par actif, nous estimons que la juste valeur globale des 6 actifs du périmètre au 31/12/2010 est de **121 987 000 euros hors droit et hors frais (arrondi)**.

La valeur par actif est précisée dans le tableau récapitulatif au 31/12/2010 ainsi qu'au sein de chacun des rapports individuels par actifs.

De la valeur « acte en main » nous avons déduit un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2 % de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8 % de la valeur hors taxes dans le second.

Les valeurs citées ne tiennent pas compte des coûts de réalisation d'une commercialisation éventuelle, ni des impôts et droits y afférents.

Nous confirmons que nos expertises sont confidentielles et strictement réservées à l'usage de votre société ainsi qu'à vos conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie.

Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.

Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Christian ROBINET
Directeur Département International
CBRE Valuation

24. Documents accessibles au public

Sont notamment disponibles sur le site internet www.affine.fr les documents suivants :

- Les rapports annuels depuis l'exercice 2001
- Les documents de référence visés par la COB puis l'AMF depuis l'exercice 2002.
- Le présent document de référence 2010
- Les avis financiers publiés par la société
- Les présentations faites aux analystes

Les statuts d'Affine peuvent être obtenus sur demande adressée au siège de la société : 5 rue Saint Georges 75009 PARIS.

25. Informations sur les participations

Au cours de l'exercice, les participations d'Affine et les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation ont subi les modifications suivantes :

- La cession par Affine de sa participation dans BFI signée en décembre 2009 est devenue effective en février 2010.
- Promaffine, détenue à 100 % par Affine a cédé sa participation dans la société Paris Bréguet en décembre 2010.
- Le 27 août 2010, Banimmo a pris une participation de 25 % dans City Mall Développement.
- Affine a souscrit à l'augmentation de capital dans Capucine Investissements à hauteur de 826 K€ par compensation de son compte courant.

Les informations concernant les entités dans lesquelles la société détient une fraction du capital figurent à l'annexe aux comptes consolidés sous la rubrique 20.3.7.4 Périmètre de consolidation.

Table de concordance

RAPPORT DE GESTION

Le présent document de référence comprend les éléments du rapport de gestion tels qu'exigés par les articles L225-100 et suivants et L232-1 II et suivants du Code de commerce.

Informations	Rubriques
Situation et activité de la société et du groupe au cours de l'exercice écoulé	3 / 5.2 / 6 / 9
Résultats	3 / 9
Progrès réalisé ou difficultés rencontrées	3 / 9
Evolution prévisible et perspectives	12
Éléments importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le présent document est établi	5.2.3
Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats de la situation financière de la société, notamment de sa situation d'endettement et des indicateurs de performance de nature non financière (notamment environnement et personnel)	4.2.4 / 9 / 10.3 / 17
Activités en matière de recherche et de développement	N/A
Description des principaux risques et incertitudes	4
Liste des mandats ou fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux	14
Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux	15
Activités des filiales de la société	6.1
Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège en France	25
Informations environnementales	4.1.8 / 8.2
Renseignements relatifs à la répartition du capital	18 / 21.1
Montant des dividendes distribués au cours des trois derniers exercices	20.7
Modifications apportées au mode de présentation des comptes annuels	20.1 20.3
Indications prévues à l'article L225-211 du Code de commerce en cas d'opérations effectuées par la société sur ses propres actions	20.1
Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres	18.5
Informations prévues à l'article L225-100-3 du Code de commerce susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique	4.2.1 / 14.2 18 / 21.2
Opérations opérées par la société au titre de l'attribution d'actions gratuites	15.1 / 17.2

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Le présent document de référence comprend les éléments du rapport financier tels que mentionnés aux articles L451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF.

Informations	Rubriques
Comptes consolidés du groupe	20.3
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	20.3
Comptes annuels de la société	20.1
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	20.1
Rapport de gestion	Voir tableau ci-dessus
Attestation du responsable du rapport financier annuel	1.2

Annexes Assemblée générale mixte du 28 avril 2011

Documents	Pages
Texte des résolutions proposées à l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2011	195
Tableau des résultats de la société au cours des cinq derniers exercices	199
Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	200
Liste des conventions libres	202
Rapport de la Présidente sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne (article L225-37 du Code de commerce)	205
Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L225-235 du Code de commerce, sur le rapport de la Présidente	210
Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital par annulation d'actions achetées	211
Rapport du conseil d'administration : délégations de compétence pour augmentation de capital	212
Récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital (article L. 225-100 al. 7 du Code de commerce)	213
Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription	214
Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé	215
Rapport des commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital réservée aux salariés avec suppression du droit préférentiel de souscription	216

Texte des résolutions proposées à l'assemblée générale mixte du 28 avril 2011

DÉCISIONS ORDINAIRES

PREMIÈRE RÉSOLUTION (Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration, du Président et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010, tels qu'ils lui ont été présentés et faisant apparaître un bénéfice de 6 474 895,80 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION (Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010, tels qu'ils lui ont été présentés et faisant apparaître un bénéfice de 10 320 350,58 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION (Affectation du résultat)

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

Bénéfice de l'exercice	6 474 895,80 €
Auquel s'ajoute le report à nouveau de l'exercice précédent soit un bénéfice distribuable de	41 148 543,76 €
	47 623 439,56 €
comme suit :	
Dividende	20 625 757,38 €
Réserves ordinaires	26 997 682,18 €

En conséquence, il reviendra à chacune des 8 487 966 actions composant le capital social, un dividende de 2,43 €, qui sera versé à partir du 16 mai 2011.

Les revenus distribués sont éligibles, pour les personnes physiques, à l'abattement de 40 % prévu par l'article 158, 3-2° du CGI.

Conformément à l'article 243 bis du CGI, l'Assemblée générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois précédents exercices ont été les suivants :

Exercice	Dividendes
2007	1,65 €
2008	1,00 €
2009	1,78 €

Si lors de la mise en paiement du dividende, la société détient ses propres actions, le bénéfice correspondant aux dividendes non versés sera affecté au compte de report à nouveau.

QUATRIÈME RÉSOLUTION (Option pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de proposer à chaque actionnaire une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions créées avec jouissance du 1^{er} janvier 2011 et entièrement assimilées aux actions anciennes.

Cette option porte sur la totalité du dividende mis en distribution, soit sur la somme de 2,43 € par action.

Conformément à l'article L.232-19 du Code de commerce, et connaissance prise de la moyenne des cours cotés lors des vingt séances de bourse ayant précédé la date de la présente assemblée générale communiquée par le Président, le prix de l'action qui sera remise en paiement du dividende sera de [prix déterminé en assemblée] euros.

Chaque actionnaire pourra opter pour l'un ou l'autre mode de paiement du dividende et aura la possibilité de demander le paiement des dividendes qui lui reviennent, soit en totalité en numéraire, soit en totalité en actions.

Les actionnaires qui souhaitent opter pour le paiement du dividende en actions disposeront d'un délai compris entre la date de mise en paiement des dividendes, soit le 16 mai 2011 et le 27 mai 2011 inclus, pour en faire la demande auprès des intermédiaires financiers habilités à payer ledit dividende. En conséquence, tout actionnaire qui n'aura pas exercé son option le 27 mai 2011 au plus tard ne pourra recevoir le dividende lui revenant qu'en espèces, à partir du 6 juin 2011.

Si le montant du dividende auquel il a droit ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire pourra :

- soit obtenir le nombre d'actions immédiatement supérieur en versant la différence en numéraire ;
- soit recevoir le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

Tous pouvoirs sont donnés au Conseil d'administration avec faculté de délégation, pour effectuer toutes les opérations relatives à l'exercice de l'option et à l'augmentation de capital qui en résultera, et notamment modifier corrélativement les statuts de la société.

CINQUIÈME RÉSOLUTION (Conventions et engagements réglementés)

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

SIXIÈME RÉSOLUTION (Autorisation au Conseil d'administration pour opérer sur les actions de la société)

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

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de :

- l'animation du marché à travers un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers,
- l'attribution d'actions aux salariés dans le cadre des dispositions légales,
- l'achat pour conservation et remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
- l'annulation des actions, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale de la 10ème résolution présentée ci-après.

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

- le nombre de titres pouvant être acquis ne pourra être supérieur à 10 % du capital de la société, soit 848 796 actions, étant précisé que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % du capital de la société, soit 424 398 actions; le prix d'achat ne devra pas excéder 30 euros par action ;
- le montant maximum des fonds destinés à la réalisation de ce programme de rachat d'actions sera de 25 460 000 euros ;
- le nombre maximum de titres pouvant être acquis, ainsi que le prix maximum d'achat devront être ajustés, en cas d'attribution d'actions gratuites ou de division des actions composant le capital de la société, en fonction du nombre d'actions existant avant et après ces opérations.

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

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

Cette autorisation remplace celle consentie par l'Assemblée générale mixte du 23 avril 2010, sous réserve du lancement du programme de rachat d'actions par le Conseil d'administration.

SEPTIÈME RÉSOLUTION (Ratification de la nomination de la société LICA GmbH)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de ratifier la nomination en qualité d'administrateur de la société LICA GmbH (dont Monsieur Burkhard Leffers a été désigné représentant permanent), cooptée par le Conseil d'administration du 8 septembre 2010, en remplacement de Monsieur Burkhard Leffers, pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

HUITIÈME RÉSOLUTION (Fixation des jetons de présence)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'allouer aux administrateurs la somme de 105 000 euros à titre de jetons de présence pour l'exercice en cours, somme à laquelle s'ajoutent le montant de la rémunération des membres du Comité des engagements (1000 euros par séance et par membre, pour un montant maximum de 5 000 euros par membre par an), et celui de la rémunération des membres du Comité des comptes (3 000 euros par membre par an).

NEUVIÈME RÉSOLUTION (Ratification du transfert du siège social)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la décision prise par le Conseil d'administration dans sa séance du 8 septembre 2010 de transférer le siège social du 4 square Edouard VII 75009 PARIS au 5 rue Saint Georges 75009 PARIS, à effet du 15 octobre 2010.

DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES :

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi et pour une durée de 24 mois :

- à annuler, en une ou plusieurs fois, les actions de la société acquises au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la 6ème résolution votée ci-dessus, dans la limite de 10% du capital par période de 24 mois
- à réduire corrélativement le capital social.

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

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

- 1° Délégué au Conseil d'administration, avec faculté de délégation et de subdélégation dans les conditions légales, sa compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital, ces valeurs mobilières pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies. La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est

valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente assemblée.

- 2° Décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme, ne pourra être supérieur à 50 000 000 euros, en nominal, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.
- 3° Décide que les actionnaires ont proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution, ainsi que le cas échéant, un droit de souscription à titre réductible si le Conseil d'administration le décide.
- 4° Décide que si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés prévues par la loi et notamment offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.
- 5° Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de délégation et de subdélégation dans les conditions légales, durant la même période de vingt-six mois, la compétence de décider une ou plusieurs augmentations de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attributions d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ; décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées, augmenté du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions et indépendamment du plafond fixé au 2°, ne pourra être supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices visés ci-dessus qui existent lors de l'augmentation de capital. ; décide que les droits formant rompus ne seront pas négociables et les titres correspondant seront vendus.
- 6° Prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital emportera au profit des porteurs de titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.
- 7° Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, et notamment fixer le prix d'émission des actions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.
- 8° Prend acte que la présente délégation prive d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 29 avril 2009.

DOUZIÈME RÉOLUTION (Délégation de compétence au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription)

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

- 1° Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de délégation et de subdélégation dans les conditions légales, sa compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital, ces valeurs mobilières pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies. La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente assemblée.
- 2° Décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme, ne pourra être supérieur à 50 000 000 euros, en nominal, ce montant s'imputant sur le plafond fixé dans la résolution précédente, augmenté le cas échéant du montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital, ces montants s'imputant sur le plafond fixé dans la résolution précédente.
- 3° Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces titres qui seront émis conformément à la législation et de conférer au Conseil d'administration le pouvoir d'instituer le cas échéant au profit d'actionnaires un droit de priorité pour souscrire ces titres en application des dispositions de l'article L.225-135 du Code de commerce.
- 4° Décide que le prix d'émission des actions à émettre ainsi que celles à émettre par exercice de valeurs mobilières sera fixé par le Conseil d'administration et sera au moins égal au minimum autorisé par la législation.
- 5° Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois quarts de l'émission décidée.
- 6° Prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital emportera au profit des porteurs de titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.
- 7° Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative,

les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

8° Prend acte que la présente délégation prive d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 29 avril 2009.

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

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

1° Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de délégation et de subdélégation dans les conditions légales, sa compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital, ces valeurs mobilières pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies. La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente assemblée.

2° Décide que l'émission des titres de capital sera réalisée sans droit préférentiel de souscription par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier et décide en conséquence la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et valeurs mobilières à émettre conformément à la législation.

3° Décide que l'émission de titres de capital réalisée par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier sera limitée à 10 % du capital par an, cette limite étant appréciée à la date à laquelle le Conseil d'administration fera usage de la délégation, ce montant s'imputant sur le plafond fixé à la résolution 11 ci-dessus.

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

5° Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois quarts de l'émission décidée.

6° Prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital emportera au profit des porteurs de

titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.

7° Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

8° Prend acte que la présente délégation prive d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 29 avril 2009.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION (Augmentation de capital réservée aux salariés)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, en application des dispositions des articles L.225-129-6 et L.225-138-1 du Code du commerce et des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

1° Délègue au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires à l'effet d'augmenter en une ou plusieurs fois le capital social, dans un délai maximum de 26 mois à compter de la présente Assemblée, dans la limite de 3 % du capital social existant au jour de la tenue du Conseil d'administration, par émission d'actions ordinaires réservées, directement ou par l'intermédiaire d'un fonds commun de placement d'entreprise, aux salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce, adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la société,

2° Décide de supprimer en conséquence le droit préférentiel de souscription attribué aux actionnaires par l'article L.225-132 du Code de commerce et de réserver la souscription desdites actions aux salariés du groupe,

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

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

QUINZIÈME RÉSOLUTION (Pouvoirs)

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

Tableau des résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

En milliers d'euros	2006	2007	2008	2009	2010
1. SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital social en fin d'exercice	47 600	47 700	47 800	47 800	47 800
b) Nombre d'actions existantes au 31 décembre ⁽¹⁾	2 699 999	8 108 595	8 113 566	8 113 566	8 113 566
c) Nombre moyen pondéré d'actions sur l'exercice ⁽¹⁾	2 690 916	8 105 013	7 952 899	8 113 566	8 113 566
2. RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS					
a) Chiffre d'affaires H.T. ⁽²⁾	84 116	99 387	89 843	82 898	70 416
b) Résultat avant impôt, amortissements et provisions ⁽³⁾	6 527	41 336	37 587	42 419	12 619
c) Impôt sur les sociétés	2 053	67	10	-4 564	-24
d) Résultat après impôt, amortissements et provisions	15 113	16 841	12 566	10 895	6 475
e) Montant des résultats distribués	12 150	13 379	8 114	9 736	19 716
3. RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION EN EUROS					
a) Résultat après impôt mais avant amortissements et provisions ⁽⁴⁾	1,66	5,09	4,72	5,79	1,56
b) Résultat après impôt, amortissements et provisions ⁽⁴⁾	5,62	2,08	1,58	1,34	0,80
c) Dividende versé à chaque action	4,50	1,65	1,00	1,20	2,43
4. PERSONNEL					
a) Nombre de salariés	41	42	44	44	43
b) Montant de la masse salariale	2 826	2 782	2 906	3 033	3 358
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, oeuvres sociales ...)	1 209	1 288	1 675	1 356	1 600

(1) à partir de 2007, après division du pair par 3

(2) le chiffre d'affaires comprend les loyers, préloyers, produits financiers et produits accessoires (hors indemnités de résiliation non encaissées et produits exceptionnels)

(3) dotations et reprises de provisions sauf celles relatives aux indemnités de résiliation non encaissées

(4) sur la base du nombre moyen pondéré d'actions sur l'exercice

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

Aux actionnaires,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

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

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Conventions et engagements non autorisés préalablement

En application des articles L. 225-42 et L. 823-12 du Code de commerce, nous vous signalons que les conventions et engagements suivants n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

Avec la société AffiParis

Les administrateurs concernés sont Monsieur Alain Chaussard, Monsieur Ariel Lahmi et Madame Maryse Aulagnon.

➤ Contrat de prestations de services administratives en date du 21 décembre 2010 entre AffiParis et Affine avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2010

Nature et objet :

Aux termes de cette convention, Affine s'engage à fournir à AffiParis les prestations de services dans les domaines suivants : administration et finance, comptabilité et contrôle de gestion, juridique, informatique et bourse.

Modalités :

La convention prévoit une rémunération sous la forme de provision semestrielle, dont le montant facturé est fonction du temps passé par Affine à la réalisation desdites prestations de services.

Pour la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2010, le montant de la rémunération de cette convention a été fixé à 150 000 € hors taxe.

➤ Mandat de gestion (property management) en date du 21 décembre 2010 entre Affine et AffiParis concernant les immeubles d'AffiParis et de ses filiales, avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2010

Nature et objet :

Aux termes de cette convention, Affine s'engage à fournir à AffiParis une assistance pour la gestion des immeubles (property management).

Modalités :

La convention prévoit une rémunération égale à 3 % des loyers facturés au cours du semestre précédent par AffiParis et ses filiales au titre de leurs immeubles.

Pour la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2010, le montant de la rémunération de cette convention a été fixé à 192 500 € hors taxe.

➤ Contrat de prestations de services (asset management) en date du 21 décembre 2010 entre Affine et AffiParis concernant les immeubles d'AffiParis et de ses filiales avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2010

Nature et objet :

Aux termes de cette convention, Affine s'engage à fournir à AffiParis son assistance et ses conseils pour la gestion des immeubles (asset management) détenus par AffiParis et ses filiales.

Modalités :

La convention prévoit une rémunération égale à 0,3 % de la valeur réévaluée des immeubles à la fin du semestre correspondant.

Pour la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2010, le montant de la rémunération de cette convention a été fixé à 307 500 € hors taxe.

Du fait de contraintes de délai, ces conventions n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable. Nous vous précisons que, lors de sa réunion du 3 mars 2011, votre conseil d'administration a décidé d'autoriser a posteriori ces conventions.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

■ a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société MAB Finances SAS

Les administrateurs concernés sont MAB Finances (représentée par Monsieur Alain Chaussard) et Madame Maryse Aulagnon.

Les comptes au 31 décembre 2010 de la société Affine enregistrent une charge totale de 392 044 € hors taxe conformément au contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, signé avec la société MAB Finances SAS, compagnie financière d'Affine.

Cette convention a été autorisée par les conseils d'administration du 14 Février 2007 et du 4 mars 2009 et approuvée par les assemblées générales mixtes du 26 avril 2007 et du 28 avril 2009.

■ b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'a pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Avec le Directeur Général Délégué d'Affine

En application de la proposition du Comité des rémunérations du 7 mars 2005, approuvée par le conseil d'administration du 21 mars 2005, Affine s'est engagée vis-à-vis de son Directeur Général Délégué à porter l'indemnité qui lui est due, en cas de cessation de fonction, à une année de rémunération brute globale versée par l'ensemble des sociétés du groupe. Cette indemnité ne sera pas due si une faute grave ou lourde est démontrée.

En application de la proposition du Comité des rémunérations du 4 mars 2009, autorisée par le conseil d'administration du 4 mars 2009, approuvée par l'assemblée générale mixte du 29 avril 2009 et conformément aux dispositions de l'article L.225-42-1 du Code de commerce, cette indemnité est conditionnée à une condition de performance liée aux résultats d'Affine.

L'indemnité serait assortie de la condition de performance suivante :

- une année de rémunération globale si au cours de l'exercice précédant le licenciement pour changement de contrôle le résultat net dans les comptes individuels d'Affine est au moins égal à 3 % des capitaux propres hors dette subordonnée,
- si cette condition n'est pas remplie, la performance pourra être appréciée par le Comité des rémunérations sur la base des comptes consolidés, hors effets de juste valeur.

Fait à Paris La Défense et Paris, le 4 avril 2011

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

Cailliau Dedouit et Associés

Mohcine Benkirane
Associé

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

1. CONVENTIONS AVEC LA SOCIÉTÉ AFFIPARIS (SA)

Administrateurs concernés : Alain Chaussard, Maryse Aulagnon, Ariel Lahmi

- Adhésion en date du 8 mars 2007 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 8 mars 2007), modifiée par avenant du 24 mars 2009 ;
- Convention de prestations de services en date du 28 décembre 2007 (applicable jusqu'au 30 juin 2010) ;
- Contrat de prestations de services concernant l'immeuble Baudry du 18 mai 2009 (à effet du 1^{er} janvier 2009) ;
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008.

2. CONVENTIONS AVEC LA SOCIÉTÉ CIVILE ATIT

Administrateur concerné : Maryse Aulagnon

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1^{er} juillet 2005), modifiée par avenant du 24 mars 2009 ;
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1^{er} janvier 2006) ;
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008.

3. CONVENTIONS AVEC LA SOCIÉTÉ TRANSAFFINE (SNC)

Administrateur concerné : Maryse Aulagnon

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1^{er} juillet 2005), modifiée par avenant du 24 mars 2009 ;
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1^{er} janvier 2006) ;
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008.

4. CONVENTIONS AVEC LA SOCIÉTÉ PROMAFFINE (SAS)

Administrateurs concernés : Maryse Aulagnon, Alain Chaussard

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1^{er} juillet 2005), modifiée par avenant du 24 mars 2009 ;
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1^{er} janvier 2006) ;
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008.

5. CONVENTIONS AVEC LA SOCIÉTÉ SAS LUMIÈRE

Administrateurs concernés : Alain Chaussard, Maryse Aulagnon

- Convention de trésorerie du 2 octobre 2000 ;
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1^{er} janvier 2006) ;
- Convention de compte courant du 23 mai 2001.

6. CONVENTIONS AVEC LA SOCIÉTÉ CONCERTO DÉVELOPPEMENT (SAS)

Administrateurs concernés : Alain Chaussard, Ariel Lahmi, Maryse Aulagnon

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1^{er} juillet 2005), modifiées par avenant en date du 25 juillet 2005 et du 24 mars 2009 ;
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1^{er} janvier 2006) ;
- Convention de prestations de services du 21 décembre 2007 (à effet du 1^{er} janvier 2007) concernant les sociétés Sun Lille SAS et First Sun Valence SAS ;
- Convention de sous-location de locaux du 28 janvier 2005, modifié par avenant du 4 septembre 2009 : jusqu'au 15 octobre 2010 ;
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008 ;
- Prêt consenti pour l'opération (Sant Feliu) par Affine à Concerto Développement prenant effet le 28 janvier 2009 et expirant le 31 décembre 2009, d'un montant de 11 000 000 euros, modifié par avenant du 23 novembre 2009 (expirant le 31 décembre 2010 (Conseils d'administration du 8 janvier 2009 et du 9 décembre 2009).

7. CONVENTION AVEC LA SOCIÉTÉ CONCERTO DÉVELOPPEMENT IBERICA (SL)

Administrateurs concernés : Ariel Lahmi, Alain Chaussard

- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008

8. CONVENTIONS AVEC LA SOCIÉTÉ CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS)

Administrateur concerné : Maryse Aulagnon

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1^{er} juillet 2005), modifiée par avenant du 24 mars 2009 ;
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1^{er} janvier 2006), modifiée par avenant du 23 décembre 2008 ;
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008.

9. CONVENTIONS AVEC LA SOCIÉTÉ COUR DES CAPUCINES (SA)**Administrateurs concernés : Maryse Aulagnon, Mab Finances (Alain Chaussard)**

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1^{er} juillet 2005), modifiée par avenant du 24 mars 2009 ;
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1^{er} janvier 2006) ;
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008.

10. CONVENTIONS AVEC LA SOCIÉTÉ SIPEC (SAS)**Administrateur concerné : Maryse Aulagnon**

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1^{er} juillet 2005), modifiée par avenant du 24 mars 2009 ;
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1^{er} janvier 2006) ;
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008.

11. CONVENTIONS AVEC LA SOCIÉTÉ BUSINESS FACILITY INTERNATIONAL (BFI)(SAS)**Administrateur concerné : Alain Chaussard**

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1^{er} juillet 2005), modifiée par avenant du 24 mars 2009 : jusqu'au 12 février 2010 ;
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1^{er} janvier 2006) : jusqu'au 12 février 2010 ;
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008 : jusqu'au 12 février 2010.

12. CONVENTIONS AVEC LA SOCIÉTÉ AFFINVESTOR (GMBH)**Administrateurs concernés : Maryse Aulagnon, Alain Chaussard**

- Adhésion en date du 23 décembre 2005 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 1^{er} juillet 2005), modifiée par avenant du 24 mars 2009 ;
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1^{er} janvier 2006) ;
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008.

13. CONVENTIONS AVEC LA SOCIÉTÉ AFFINE DÉVELOPPEMENT I (SAS)**Administrateur concerné : Maryse Aulagnon**

- Adhésion en date du 14 novembre 2006 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 2 novembre 2006), modifiée par avenant du 24 mars 2009 ;

- Convention de prestations de services du 13 novembre 2006 (à effet du 2 novembre 2006) ;
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008.

14. CONVENTIONS AVEC LA SOCIÉTÉ AFFINE DÉVELOPPEMENT II (SAS)**Administrateur concerné : Alain Chaussard**

- Adhésion en date du 14 novembre 2006 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 19 octobre 2006), modifiée par avenant du 24 mars 2009 ;
- Convention de prestations de services du 13 novembre 2006 (à effet du 10 novembre 2006) ;
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008.

15. CONVENTIONS AVEC LA SOCIÉTÉ NEVERS COLBERT (ANTÉRIEUREMENT DÉNOMMÉE CAPUCINES I) (SCI)**Administrateur concerné : Maryse Aulagnon**

- Adhésion en date du 18 janvier 2007 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 31 octobre 2006), modifiée par avenant du 24 mars 2009 ;
- Convention de prestations de services du 18 janvier 2007 (à effet du 31 octobre 2006) ;
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008.

16. CONVENTIONS AVEC LA SOCIÉTÉ ARCA VILLE D'ÉTÉ (ANTÉRIEUREMENT DÉNOMMÉE CAPUCINES II) (SCI) :**Administrateurs concernés : Maryse Aulagnon, Alain Chaussard**

- Adhésion en date du 14 novembre 2006 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 31 octobre 2006), modifiée par avenant du 24 mars 2009 ;
- Convention de prestations de services du 13 novembre 2006 (à effet du 31 octobre 2006) ;
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008.

17. CONVENTIONS AVEC LA SOCIÉTÉ CAPUCINES III (SCI)**Administrateur concerné : Maryse Aulagnon**

- Adhésion en date du 14 novembre 2006 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 19 octobre 2006), modifiée par avenant du 24 mars 2009 ;
- Convention de prestations de services du 13 novembre 2006 (à effet du 19 octobre 2006) ;
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008.

18. CONVENTIONS AVEC LA SOCIÉTÉ CAPUCINES IV (SCI)

Administrateur concerné : Maryse Aulagnon

- Adhésion en date du 8 septembre 2008 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 1^{er} août 2008), modifiée par avenant du 24 mars 2009
- Convention de prestations de services du 8 septembre 2008 (à effet du 1^{er} août 2008) ;
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008.

19. CONVENTIONS AVEC LA SOCIÉTÉ CAPUCINES V (SCI)

Administrateur concerné : Maryse Aulagnon

- Adhésion en date du 8 septembre 2008 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 1^{er} août 2008), modifiée par avenant du 24 mars 2009 ;
- Convention de prestations de services du 8 septembre 2008 (à effet du 1^{er} août 2008) ;
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008.

20. CONVENTIONS AVEC LA SOCIÉTÉ CAPUCINES VI (SCI)

Administrateur concerné : Maryse Aulagnon

- Adhésion en date du 8 septembre 2008 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 1^{er} août 2008), modifiée par avenant du 24 mars 2009 ;
- Convention de prestations de services du 8 septembre 2008 (à effet du 1^{er} août 2008) ;
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008.

21. CONVENTIONS AVEC LA SOCIÉTÉ CARDEV (SA)

Administrateur concerné : Alain Chaussard

- Convention de compte courant du 18 juin 2007, modifiée par avenant du 29 juin 2009 ;
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008.

22. CONVENTIONS AVEC LA SOCIÉTÉ ST ETIENNE MOLINA (SAS)

Administrateur concerné : Alain Chaussard

- Adhésion en date du 25 juin 2008 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 1^{er} janvier 2008), modifiée par avenant du 24 mars 2009 ;
- Convention de prestations de services du 28 avril 2008 (à effet du 1^{er} janvier 2008) ;
- Contrat de prestations de services concernant l'immeuble St Etienne Molina du 18 mai 2009 (à effet du 1^{er} janvier 2009) ;
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008.

23. CONVENTIONS AVEC LA SOCIÉTÉ LES 7 COLLINES (SAS)

Administrateur concerné : Maryse Aulagnon

- Adhésion en date du 23 décembre 2009 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 24 novembre 2009)
- Convention de prestations de services du 1^{er} février 2010 (à effet du 24 novembre 2009).

24. CONVENTION AVEC HOLDAFFINE BV

Lien capitalistique supérieur à 10 %,

Administrateurs concernés : Maryse Aulagnon, Holdaffine BV (Ariel Lahmi)

- Convention de trésorerie avec la société Holdaffine BV du 1^{er} octobre 1998

25. CONVENTION AVEC LA SOCIÉTÉ MAB-FINANCES (SAS)

Administrateurs concernés : Maryse Aulagnon, Mab Finances (Alain Chaussard)

- Prêt à effet du 31 décembre 2010 d'un montant de 3 M€ par MAB Finances à Affine (rémunération au taux EONIA + 150 pbs).

Rapport de la présidente sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne (article L.225-37 du Code de commerce) pour l'exercice 2010

I GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

En matière de gouvernement d'entreprise, la société a choisi d'adopter le Code Middlenext de décembre 2009. L'organisation de la société, de son Conseil d'Administration et de ses travaux sont conformes aux recommandations de ce Code.

L'attention du Conseil a été également attirée sur les points de vigilance mentionnés dans ce code.

La société, soucieuse de préciser et compléter les règles d'organisation et de fonctionnement de son Conseil d'administration ainsi que de limitations au pouvoir attribué à la Direction générale, s'est dotée depuis le 5 décembre 2002 d'un règlement intérieur.

Ce texte a été révisé pour intégrer les dispositions du Code Middlenext, notamment quant aux critères d'indépendance des administrateurs.

La société est sensibilisée sur la question de la représentation équilibrée des hommes et des femmes au sein du Conseil. Ce point a fait l'objet d'un débat spécifique lors du Conseil du 3 mars 2011.

1) Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

Le règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration précise et complète ses modalités de fonctionnement prévues par les statuts.

Le Conseil d'administration du 3 mars 2011 a mis à jour le règlement intérieur.

■ a) Composition du Conseil

Au 31 décembre 2010, le Conseil d'administration de la société est composé de douze administrateurs :

- Mme Maryse Aulagnon, Président du Conseil d'administration
- La société Mab-Finances, représentée par M. Alain Chaussard, vice-président
- M. Arnaud de Bresson, Directeur général de Paris-Europlace
- M Stéphane Bureau (coopté par le Conseil d'administration du 5 mars 2010 en remplacement de la société Atit, démissionnaire ; ratifié par l'Assemblée générale mixte du 23 avril 2010), Partner – Directeur général Gestion d'actifs chez Cushman & Wakefield
- M. Bertrand de Feydeau, Président de Foncière Développement Logements
- La société Forum Partners, représentée par M. Andrew Walker
- M. Michel Garbolino, trustee Fondation Stern & Président de Cmil - Luxembourg
- La société Holdaffine représentée par M. Jean-Louis Charon
- M. Ariel Lahmi, Président directeur général de Beekman Reim
- La société LICA GmbH, représentée par M. Burkhard Leffers (cooptée par le Conseil d'administration du 8 septembre 2010 en remplacement de M Burkhard Leffers, démissionnaire ; soumise à ratification de l'Assemblée générale du 28 avril 2011)
- M. Philippe Tannenbaum, Senior Advisor Institut de l'Épargne Immobilière et Financière
- M. François Tantot, ancien Directeur général d'Aareal Bank France

Les principes retenus par le règlement intérieur pour déterminer l'indépendance d'un administrateur sont les suivants :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années
- ne pas être un client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son groupe, ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité
- ne pas être actionnaire de référence de la société
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années

En application de ces principes, les deux tiers des membres du Conseil sont considérés comme administrateurs indépendants : M. Arnaud de Bresson, M Stéphane Bureau, M. Bertrand de Feydeau, Forum Partners, M. Michel Garbolino, LICA GmbH, M. Philippe Tannenbaum et M Tantot.

La durée du mandat des administrateurs est de trois exercices.

L'article 11 des statuts précise que tout actionnaire doit être propriétaire d'au moins une action nominative de la société pendant la durée de son mandat.

■ b) Direction générale

En application de l'article 14 des statuts, le Conseil d'administration du 29 avril 2009 a renouvelé Mme Maryse Aulagnon en qualité de Présidente du Conseil d'administration et décidé qu'elle continuerait d'assurer la Direction générale de la société ; le Conseil a également renouvelé M. Alain Chaussard dans ses fonctions de Directeur Général Délégué.

■ c) Fréquence des réunions

Le Conseil s'est réuni six fois au cours de l'exercice :

- 5 mars 2010 (arrêté des comptes de l'exercice 2009, cooptation d'un administrateur, refinancements)
- 23 avril 2010 (renouvellement du mandat du Vice Président, projet d'opération de Banimmio)
- 3 juin 2010 (projet d'opération de Banimmio)
- 13 juillet 2010 (projet de distribution d'un dividende complémentaire)
- 8 septembre 2010 (examen des comptes du premier semestre 2010 et du budget prévisionnel pour l'année 2010, cooptation d'un administrateur, transfert du siège social, financements)
- 9 décembre 2010 (investissements, refinancements)

Le taux moyen de présence des administrateurs est de 87,25 %.

■ d) Convocations et informations des administrateurs

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

Préalablement à toute réunion, chaque administrateur reçoit un dossier lui permettant de se prononcer en réunion en pleine connaissance de cause. Sauf cas d'urgence, ce dossier lui est adressé dans la semaine précédant celle de la date de tenue du Conseil, mais peut être complété ultérieurement par tout autre document susceptible d'aider à sa prise de décision.

Les administrateurs peuvent participer aux séances du Conseil par le biais de la visioconférence ou de télécommunication si ces moyens transmettent au moins la voix des participants et satisfont à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Cependant, le recours à la visioconférence n'est pas possible pour les décisions suivantes : la nomination, la révocation, la fixation de la rémunération de la Présidente Directeur Général ou du Directeur Général Délégué ; l'approbation des comptes annuels et semestriels et du rapport de gestion de la société et du groupe.

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

Il a été décidé de mettre en place une procédure d'évaluation des travaux du Conseil. La Présidente invitera ainsi une fois par an les membres à se prononcer sur le fonctionnement et la préparation de ses travaux.

■ e) Comités spécialisés

Le Conseil d'administration a créé trois comités chargés de préparer ses travaux.

Les comités sont composés de 3 à 7 membres issus du Conseil d'administration. Au moins un tiers de leurs membres doivent être des administrateurs indépendants. Les membres du comité doivent avoir la compétence technique pour siéger en comité.

Les comités rendent compte de leurs activités au Conseil d'administration suivant la tenue de leur réunion.

1) Comité des rémunérations et des nominations :

Les membres de ce comité sont :

- M. Michel Garbolino
- M. Bertrand de Feydeau
- M. François Tantot

Le comité des rémunérations est réuni avant la dernière réunion du conseil d'administration de l'exercice ou préalablement au Conseil d'arrêté des comptes annuels ou lorsque des décisions de sa compétence doivent être soumises au Conseil.

Le comité est composé en totalité d'administrateurs indépendants.

La direction générale peut participer au comité des rémunérations afin de déterminer la politique globale de la rémunération de la société, à l'exclusion des rémunérations et autres avantages les concernant.

L'objet de ce comité comprend notamment la rémunération des mandataires sociaux, l'attribution d'actions gratuites et la politique générale de rémunération de la société.

Depuis le Conseil du 29 avril 2009, le Comité a également la charge de sélectionner les nouveaux administrateurs et dirigeants mandataires sociaux ; par ailleurs, il examine la qualité d'administrateur indépendant.

Lorsque le comité est réuni en tant que comité des nominations, les mandataires sociaux en seront membres lorsqu'il s'agit de sélectionner les nouveaux administrateurs et pour examiner la qualité d'administrateur indépendant.

Il s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2010 (taux de présence 100 %) préalablement au Conseil d'administration du 5 mars 2010.

2) Comité des engagements :

Les membres de ce comité sont :

- Holdaffine représentée par M. Jean-Louis Charon
- M. Michel Garbolino
- M. François Tantot
- Mme Maryse Aulagnon
- Mab Finances représentée par M. Alain Chaussard

Le Directeur de l'immobilier ou le rapporteur d'un projet peut être invité au comité des engagements.

Le comité des engagements peut être convoqué sans délai en cas de nécessité et par tout moyen. Les membres du comité peuvent être consultés par écrit, leurs avis étant donnés par courrier ou télécopie.

Le comité des engagements est compétent pour les opérations de cession et d'acquisition jusqu'à 10 M€ par opération, les opérations acceptées par le Comité faisant alors l'objet d'une information au Conseil suivant. Il fournit par ailleurs au Conseil une recommandation sur les opérations d'un montant supérieur.

Le comité s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2010, le 18 novembre 2010 (taux de présence 100 %).

3) Comité des comptes :

Les membres de ce comité sont :

- M. François Tantot, Président
- Holdaffine représentée par M. Jean-Louis Charon
- M Philippe Tannenbaum.

Le Président de ce comité est indépendant au regard de la définition arrêtée par le Code Middlednext.

À titre consultatif, peuvent participer également au Comité :

- Madame Maryse Aulagnon
- Monsieur Alain Chaussard

en leur qualité de directeurs généraux de la société.

Le comité d'audit a été renommé comité des comptes par le Conseil d'administration du 29 avril 2009.

Les commissaires aux comptes de la société sont généralement invités aux réunions et participent toujours aux réunions d'examen des comptes annuels et semestriels.

Le comité est réuni au moins deux fois par an, préalablement à la tenue des Conseils d'Administration chargés de statuer sur les comptes annuels et semestriels.

Le comité peut se réunir en cas de survenance d'un événement ou d'une réglementation spécifique ayant une incidence importante dans son domaine de compétence.

Le comité a pour rôle de préparer l'examen par le Conseil :

- des méthodes comptables utilisées et notamment des modifications de méthode par rapport aux comptes précédents,
- du processus de déroulement de clôture des comptes,
- des projets de comptes.

Le Conseil d'administration demeure seul responsable des décisions relatives aux comptes.

Le comité donne également son avis sur le choix des commissaires aux comptes de la société en vue de leur désignation par l'assemblée générale des actionnaires ainsi que sur leur mission et honoraires.

Le comité des comptes s'est réuni trois fois au cours de l'exercice 2010 (taux moyen de présence 89 %), les 16 février 2010, 5 mars 2010 et 6 septembre 2010.

■ f) Procès-verbaux des réunions :

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

2) Limitations de pouvoirs du directeur général et du directeur général délégué, apportées par le Conseil d'administration

■ a) Président Directeur Général :

Le Conseil d'administration a décidé de cumuler les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général et a, le 29 avril 2009, renouvelé Maryse Aulagnon dans ses fonctions de Président Directeur Général. Le Conseil a ainsi défini ses pouvoirs :

« Sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires ainsi que les pouvoirs qu'elle réserve spécialement au Conseil d'administration et dans la limite de l'objet social, le Président Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société. Il peut en outre déléguer ses pouvoirs, mais seulement pour un objet et une durée limitée. »

■ b) Directeur Général Délégué :

Le Conseil d'administration du 29 avril 2009 a renouvelé Monsieur Alain Chaussard dans ses fonctions de Directeur Général Délégué. Le Conseil a ainsi défini ses pouvoirs :

« Le Directeur Général Délégué dispose des pouvoirs suivants, tels que ceux-ci avaient été définis dans les Conseils d'administration du 12 septembre 2002 et du 21 avril 2006, savoir :

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

Monsieur Alain Chaussard est par ailleurs en sa qualité de représentant de Mab-Finances, vice-Président du Conseil.

3) Délégations :

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

- Cessions et acquisitions : 5 M€ par opération ; les opérations d'un montant supérieur à 1 M € font l'objet d'une information au Conseil suivant leur réalisation (décision du Conseil d'administration du 26 septembre 2005),
- Cautions, avals et garanties : 5 M € par opération pour des donneurs d'ordre extérieurs au groupe Affine (décision du Conseil d'administration du 27 août 2008) ; pour les opérations à la demande des sociétés du groupe, une information est donnée au Conseil suivant.

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

- à Monsieur Nicolas Cheminais, directeur de l'immobilier, les pouvoirs notamment de passer, renouveler, résilier tous baux, conclure tous contrats d'entreprise ou de promotion immobilière, consentir tous mandats de construire ou délégation de maîtrise d'ouvrage pour les travaux, conclure tous contrats de mission technique.
- à Madame Catherine Wallerand, directeur juridique, les pouvoirs notamment de conclure toutes opérations de crédit-bail, d'acquérir ou de vendre tous terrains, immeubles, tous biens et droits immobiliers
- à Monsieur Olivier Lainé, directeur administratif et financier, les pouvoirs notamment de conclure tout contrat de couverture de taux, accepter et formaliser toutes options de consolidation à taux fixe.

Des pouvoirs spécifiques peuvent être délégués aux directeurs pour la signature de certains contrats.

4) Rémunérations des mandataires sociaux

Les principes et les règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux, se fondant sur les propositions du comité des rémunérations, sont les suivants :

- la partie fixe de la rémunération des mandataires sociaux tient compte de leur présence au sein de la société sans discontinuité depuis 1990 et de leur rôle essentiel pour assurer le développement et la pérennité du Groupe ;
- la partie variable est déterminée en fonction des performances de l'entreprise, ainsi que de la réalisation d'opérations exceptionnelles ayant contribué de façon significative à la valeur de la société.
- l'indemnité de départ proposée pour le Directeur Général Délégué a été approuvée lors de l'assemblée générale mixte du 29 avril 2009.

Le détail des rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux figure dans le rapport présenté à l'assemblée générale des actionnaires et présenté sous forme de tableaux établis conformément aux recommandations de l'AMF.

5) Autres éléments visés à l'article L225-37 du Code de commerce

Les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale sont précisées à l'article 25 des statuts.

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

II - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

1) Objectifs

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

- d'une part, de veiller à la conformité de la réalisation des opérations et du travail effectué par le personnel de la société aux dispositifs législatifs et réglementaires, notamment ceux spécifiques aux activités bancaires et financières;
- d'autre part, de s'assurer que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de celle-ci.

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

En outre, Affine en qualité de société mère, a veillé à la mise en place dans ses filiales de procédures et de contrôle interne adaptées.

2) Organisation

Le responsable du contrôle interne est rattaché directement à la Direction Générale.

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

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

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

3) Maîtrise des risques :

La double qualité de foncière et d'établissement de crédit gouverne l'identification des risques, leur maîtrise, les dispositifs de suivi des actifs et de contrôle de la qualité des informations financières et comptables.

■ a) Risque de crédit

Les relations contractuelles avec le crédit preneur ou le locataire reposent sur des contrats-types éprouvés, mis à jour régulièrement avec l'aide de juristes spécialisés.

Analyse du risque pour la prise de décisions

La mise en place d'un contrat de location ou de crédit bail immobilier passe par une analyse rigoureuse et détaillée de la situation financière du futur locataire ou crédit preneur et de ses éventuels sous-locataires. Des garanties sont prises en cas de besoin et peuvent être mises en jeu dans l'hypothèse d'une défaillance du locataire ou du crédit-preneur (avance preneur, cautionnement, garantie bancaire...)

Un dispositif permet de procéder au renouvellement des garanties lorsqu'elles ont une durée de vie inférieure à celle du bail ou du crédit bail.

Contrôle du risque postérieurement à la prise de décision

Contrôles globaux

Détenteur de plus de 150 actifs immobiliers, le groupe Affine veille particulièrement à ce que :

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

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

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

Contrôles spécifiques

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

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

■ b) Risque financier

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

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

■ c) Élaboration et traitement de l'information comptable et financière

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

La direction comptable et du contrôle de gestion de la société Affine s'occupe de la gestion comptable de toutes les sociétés françaises détenues à plus de 50% par le groupe. Les sociétés étrangères font appel à des cabinets comptables locaux.

La majeure partie des opérations est directement déversée en comptabilité via un logiciel alimenté par les différents services (Gestion, Services généraux...). Très peu d'écritures font l'objet d'une saisie manuelle.

Par ailleurs les schémas comptables utilisés par le Groupe sont définis dans le manuel des procédures comptables.

En 2008, le service a été renforcé par l'arrivée d'un contrôleur comptable directement rattaché à la directrice.

Compte tenu de l'importance de ses filiales, Affine veille à ce qu'elles respectent le dispositif de contrôle interne et s'en assure par des contrôles périodiques. Un reporting de gestion permet à la direction générale du Groupe de suivre en permanence l'évolution de l'activité et de la santé financière des filiales. En outre la direction de la comptabilité d'Affine alerte la direction générale en cas d'anomalies relevées.

Avant chaque arrêté comptable (semestriel et annuel) un calendrier est établi par la Direction comptable et adressé à l'ensemble des responsables de dossiers. Un fichier de suivi des opérations et d'avancement des travaux est répertorié sur un réseau informatique dédié au service comptable est renseigné quotidiennement. En cas d'anomalies dans le déroulement des opérations, le responsable du dossier informe le directeur de la comptabilité, qui en informe à son tour la direction générale si nécessaire.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle de la Direction générale qui analyse les écarts de résultats par rapport aux prévisions. L'information financière et comptable est ensuite vérifiée par les Commissaires aux comptes puis présentée en Conseil d'administration.

Les engagements hors bilan sont également communiqués au Conseil d'administration.

■ d) Risques opérationnels

Risque informatique

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

Risque juridique

La totalité des contrats d'acquisition ou de cession du patrimoine locatif, ou de contrats de crédit-bails, signés avec la clientèle sont régularisés par actes authentiques. Les éléments pouvant constituer une source d'ambiguïté sont ainsi soumis de fait au double examen de la Direction Juridique et du notaire lors de la rédaction de chaque contrat.

Pour ce qui concerne les autres contrats, la Direction Juridique bénéficie de l'assistance d'avocats spécialisés pour conforter son analyse sur les points juridiques complexes.

Risques environnementaux

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

Affine fait réaliser des contrôles périodiques sur les immeubles dont elle est propriétaire aux fins de vérifier le respect par les utilisateurs de la réglementation environnementale.

■ e) Risque lié au blanchiment

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

Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport de la Présidente

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Affine et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations

concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 4 avril 2011

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

Paris, le 4 avril 2011

Cailliau Dedouit et Associés

Mohcine Benkirane
Associé

Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital par annulation d'actions achetées

Assemblée générale mixte du 28 avril 2011 Dixième résolution

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209, al. 7, du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans

les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce. Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs (6^e résolution) à l'approbation de votre assemblée générale et serait donnée pour une période de dix-huit mois.

Votre Conseil d'administration vous demande de lui déléguer pour une durée de vingt-quatre mois, au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions.

Paris La Défense, le 4 avril 2011

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

Paris, le 4 avril 2011

Cailliau Dedouit et Associés

Mohcine Benkirane
Associé

Rapport du conseil d'administration : délégations de compétence pour augmentation de capital

1) L'Assemblée générale mixte du 29 avril 2009 a délégué au Conseil d'administration la possibilité d'augmenter le capital (avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription) à hauteur de 50 millions d'euros, pour une période de 26 mois, qui expire le 29 juin 2011. Il est proposé de renouveler ces délégations.

Ces délégations s'inscrivent dans le cadre du dispositif dit de « délégation globale » résultant de l'article L 225-129-2 du Code de commerce qui prévoit de donner au Conseil d'administration la plus grande souplesse d'action dans l'intérêt de la société. Elles permettront d'accompagner le développement de l'activité en levant les capitaux nécessaires sur le marché financier.

Les autorisations donneront au Conseil d'administration la possibilité d'opter pour les types et modalités d'émission les plus favorables compte tenu de la grande diversité des valeurs mobilières et de l'évolution constante des marchés boursiers.

Le Conseil pourra ainsi procéder à l'émission d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital.

L'émission de ces titres ne pourra avoir pour effet d'augmenter le capital social de la société d'un montant global nominal supérieur à 50 millions d'euros, compte non tenu des ajustements susceptibles d'être opérés conformément à la loi.

Ces émissions pourront être réalisées avec suppression ou maintien du droit préférentiel de souscription.

Le Conseil aura également pouvoir de décider une augmentation par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, sous forme d'attributions d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.

Ces délégations seraient accordées pour une durée de 26 mois à compter de l'assemblée.

2) L'Assemblée générale mixte du 29 avril 2009 a également délégué au Conseil d'administration la possibilité d'augmenter le capital sans droit préférentiel de souscription réalisable par placement privé (au profit d'investisseurs qualifiés mais aussi d'un cercle restreint d'investisseurs) à hauteur de 10 % du capital par an.

Il est proposé de renouveler cette délégation pour une durée de 26 mois à compter de l'assemblée.

3) Dans le cadre des dispositions des articles L.225-129-6 et L.225-138-1 du Code de commerce, le Conseil d'administration a l'obligation de présenter à l'Assemblée générale un projet de résolution tendant à procéder à une augmentation du capital réservée aux salariés.

Lors de toute décision d'augmentation du capital (même lorsqu'il s'agit d'une augmentation différée), l'Assemblée générale extraordinaire doit se prononcer sur un tel projet de résolution. Cette obligation s'impose à toutes les sociétés par actions, qu'elles soient ou non déjà dotées d'un PEE.

Récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital (article L. 225-100 al. 7 du Code de commerce)

Délégation de compétence accordée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale mixte du 29 avril 2009 (privant d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 26 avril 2007)

	Montant autorisé	Durée	Utilisation
Délégation de compétence avec maintien du droit préférentiel de souscription (22 ^e résolution)	50 000 000 €	26 mois (jusqu'au 29 juin 2011)	Néant
Délégation de compétence avec suppression du droit préférentiel de souscription (23 ^e résolution)	50 000 000 € (s'imputant sur le plafond fixé à la 22 ^e résolution)	26 mois (jusqu'au 29 juin 2011)	Néant
Délégation de compétence avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé (24 ^e résolution)	10 % du capital par an, ce montant s'imputant sur le plafond fixé à la 22 ^e résolution	26 mois (jusqu'au 29 juin 2011)	Néant

Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription

Assemblée générale mixte du 28 avril 2011
Onzième et douzième résolutions

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par le Code de commerce et notamment les articles L.225-135 et L.228-92, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au Conseil d'administration de différentes émissions d'actions ordinaires et de valeurs mobilières, avec et/ou sans droit préférentiel de souscription, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de vingt-six mois la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose le cas échéant de supprimer votre droit préférentiel de souscription :

- émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières avec maintien du droit préférentiel de souscription (onzième résolution), donnant accès immédiatement ou à terme au capital de votre société, pour un montant maximal de 50 000 000 euros, auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre, pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions,
- émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription (douzième résolution), donnant accès immédiatement ou à terme au capital de votre société, pour un montant maximal de 50 000 000 euros, ce montant s'imputant sur le plafond fixé dans la onzième résolution, augmenté le cas échéant du montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver le droit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Il appartient à votre Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113, R.225-114 et R.225-117 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription, pour la douzième résolution, et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans la douzième résolution.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de ces autorisations par votre Conseil d'administration en cas d'émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription et de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Paris La Défense, le 4 avril 2011

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

Paris, le 4 avril 2011

Cailliau Dedouit et Associés

Mohcine Benkirane
Associé

Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé

Assemblée générale mixte du 28 avril 2011 Treizième résolution

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par le Code de commerce et notamment les articles L.225-135, L.225-136 et L.228-92, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au Conseil d'administration de différentes émissions d'actions ordinaires et de valeurs mobilières réalisables par placement privé, avec suppression du droit préférentiel de souscription, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de vingt-six mois la compétence pour décider de ces opérations et fixer les conditions définitives de ces émissions. Il vous propose également de supprimer votre droit préférentiel de souscription et de limiter ces opérations à 10% du capital par an, ce montant s'imputant sur le plafond fixé à 50 000 000 euros, fixé à la onzième résolution.

Il appartient à votre Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113, R.225-114 et R.225-117 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre par placement privé.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'administration.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de ces autorisations par votre Conseil d'administration en cas d'émissions d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Paris La Défense, le 4 avril 2011

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

Paris, le 4 avril 2011

Cailliau Dedouit et Associés

Mohcine Benkirane
Associé

Rapport des commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital réservée aux salariés avec suppression du droit préférentiel de souscription

Assemblée générale mixte du 28 avril 2011
Quatorzième résolution

Aux actionnaires,

En notre qualité des commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L.225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet de délégation au Conseil d'administration du pouvoir de décider une ou plusieurs augmentations de capital par l'émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée aux salariés de votre société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce, pour un montant limité à 3 % du capital social existant au jour de la tenue du Conseil d'administration, opérations pour lesquelles vous êtes amenés à vous prononcer.

Cette augmentation de capital est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de vingt-six mois le pouvoir de fixer les modalités de ces opérations et vous propose de supprimer votre droit préférentiel de souscription.

Il appartient à votre Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et R.225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de

suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des augmentations de capital proposées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission données dans le rapport du Conseil d'administration.

Le montant du prix d'émission n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les augmentations de capital seront réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire lors de la réalisation de l'augmentation de capital par votre Conseil d'administration.

Paris La Défense, le 4 avril 2011

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

Paris, le 4 avril 2011

Cailliau Dedouit et Associés

Mohcine Benkirane
Associé

Frank Lutz
Responsable, Communication Financière
& Relations Investisseurs
Tél. : +33 (0)1 44 90 43 53 - E-mail : frank.lutz@affine.fr

Conception - réalisation : **INC REA**



AFFINE

Société anonyme au capital de 50 005 728,04 €

A French société anonyme with
share capital of €50,005,728.04

712 048 735 RCS PARIS

N° TVA intracommunautaire FR92712048735

EU VAT number FR92712048735

Siège social Head office:

5 rue Saint-Georges - 75009 Paris - France

Téléphone : +33 (0)1 44 90 43 00

Fax : +33 (0)1 44 90 01 48

E-mail : info@affine.fr

Web : www.affine.fr