

**RAPPORT D'ACTIVITE**  
**BUSINESS REVIEW** **2011**



# Sommaire

## Table of Contents

### PROFIL

Un métier : l'immobilier d'entreprise	3
Chiffres clés	4
Faits marquants	6
Actionnariat	8

### GOVERNANCE

Organes de direction	12
Structure du groupe	13
Données sociales et environnementales	13
Mécénat	15

### STRATEGIE

Stratégie et développement	16
Les marchés	17
Valorisation	21

### ACTIVITES

Foncière	23
Autres activités	27
Sociétés mise en équivalence	29

### SYNTHESE FINANCIERE

Résultats consolidés	31
Cash-flow consolidé	33
Bilan consolidé	34
Perspectives	37
Comptes consolidés détaillés	38

### ANNEXES

Liste des immeubles	40
Glossaire	43

### ANNEXES FINANCIERES

Comptes consolidés - Proforma	45
Comptes consolidés	74
Comptes annuels	141

### PROFILE

One business: commercial property
Key figures
Key events
Shareholding

### GOVERNANCE

Management
Group structure
Social and environmental information
Sponsorship

### STRATEGY

Strategy and development
Markets
Valuation

### ACTIVITIES

Property company
Other businesses
Associates

### FINANCIAL SUMMARY

Consolidated earnings
Consolidated cash flow
Consolidated balance sheet
Outlook
Detailed consolidated statements

### APPENDICES

Rental properties list
Glossary

### FINANCIAL APPENDICES

Consolidated statements - Proforma
Consolidated statements
Annual statements

# PROFIL PROFILE ]

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

Foncière spécialiste dans l'immobilier d'entreprise, Affine et sa filiale AffiParis possèdent et gèrent 70 immeubles d'une valeur de 709 M€ droits inclus et répartis sur une surface globale de 556 000 m<sup>2</sup>. La société est présente pour l'essentiel dans les bureaux (60 %), l'immobilier commercial (11 %) et les entrepôts (27 %). Son activité est localisée à parts sensiblement égales entre l'Ile de France et les autres régions.

Affine est l'actionnaire de référence de Banimmo, foncière de repositionnement belge présente en Belgique, en France et au Luxembourg, et de Concerto European Developer, filiale spécialisée dans le montage d'opérations de développement dans l'immobilier logistique.

Dès 2003, Affine a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). L'action Affine est cotée sur NYSE Euronext Paris (Ticker : IML FP / BTTP.PA ; code ISIN : FRO000036105) et admise au SRD (long seulement). Elle fait partie des indices CAC Mid&Small, SIIC IEIF et EPRA. AffiParis et Banimmo sont également cotées sur NYSE Euronext.

[www.affine.fr](http://www.affine.fr)

### Patrimoine direct / Direct properties (Affine / AffiParis)

# 709 M€\*

Surface / Surface area  
556 000 m<sup>2</sup>

Revenus locatifs directs  
Direct gross rental income  
48 M€

Banimmo

# 392 M€\*

\* Droits inclus. / Transfer taxes included.

A property company specializing in commercial real estate, Affine and its subsidiary AffiParis own and manage directly 70 properties worth €709m, with a total surface area of 556,000 sqm. The firm mostly owns office properties (60%), retail properties (11%) and warehouses (27%). Its activity is distributed more or less equally between Ile-de France and the other French regions.

Affine is the reference shareholder of Banimmo, a Belgian property repositioning company with a presence in Belgium, France and Luxembourg, and of Concerto European Developer, a subsidiary specializing in managing development transactions in logistics properties.

In 2003, Affine opted for the tax treatment applicable to French real estate investment trusts (SIIC). The Affine share is listed on NYSE Euronext Paris (Ticker: IML FP/BTTP.PA; ISIN code: FRO000036105) and admitted to the deferred settlement system (long only). The Affine share is included in the CAC Mid&Small, SIIC IEIF and EPRA indices. AffiParis and Banimmo are also listed on NYSE Euronext.

[www.affine.fr](http://www.affine.fr)

# Chiffres clés

## Key figures

NB : Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011, le sous-groupe Banimmo, ainsi que Jardins des quais, sont consolidés chez Affine par mise en équivalence. Afin de permettre une bonne lisibilité des comptes de l'exercice et leur comparabilité avec ceux des exercices précédents, les comptes commentés ci-dessous sont des comptes pro forma dans lesquels le sous-groupe Banimmo et Jardins des quais sont consolidés par mise en équivalence en année pleine pour les trois années. Ces comptes (compte de résultat, bilan, cash-flow) font parties de l'annexe consolidée audité par les commissaires aux comptes.

NB: Since October 1, 2011, the Banimmo sub-group and Jardins des Quais are consolidated in Affine through the equity method. To facilitate the readability of the annual financial statements and their comparability with previous years, the consolidated financial statements commented on below are proforma statements, in which Banimmo and Jardins des Quais are consolidated through the equity method on a whole-year basis for the three years. These statements (earnings, balance sheet, cash-flow) form part of the consolidated appendices audited by the statutory auditors.

Comptes consolidés (M€)	2009	2010	2011	Consolidated statements (€m)
Revenus locatifs	54,4	50,0	48,3	Gross rental income
Résultat opérationnel courant <sup>(1)</sup>	34,2	34,4	34,6	Current operating profit <sup>(1)</sup>
Résultat net	(4,6)	10,5	16,6	Net profit
Résultat net – part du groupe	(2,9)	10,3	15,3	Net profit – group share
Résultat EPRA	15,6	16,0	18,5	EPRA earnings
Capacité d'autofinancement	33,3	27,7	19,7	Funds from operation
Investissements	39,7	24,4	25,5	Investments
dont immeubles de placement <sup>(2)</sup>	32,8	23,6	25,3	of which Investment properties <sup>(2)</sup>
dont autres	7,9	0,8	0,2	of which others
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) <sup>(3)</sup>	801	725	709	FV of investment properties (incl. TT) <sup>(3)</sup>
Juste valeur du patrimoine (hors droits) <sup>(3)</sup>	760	687	672	FV of investment properties (excl. TT) <sup>(3)</sup>
Actif net réévalué EPRA (hors droits) <sup>(4)</sup>	284,4	281,9	287,6	EPRA net asset value (excl. TT) <sup>(4)</sup>
Dettes financières nettes	535,0	465,3	434,7	Net financial debt
LTV (%) <sup>(5)</sup>	55,0	51,5	50,8	LTV (%) <sup>(5)</sup>
Coût moyen de la dette (%) <sup>(6)</sup>	3,8	3,7	4,0	Average cost of debt (%) <sup>(6)</sup>
Taux d'occupation EPRA (%)	92,2	87,7	89,0	EPRA occupancy rate (%)
Données par action (€)	2009	2010	2011	Figures per share (€)
Résultat net (dilué)	(0,68)	0,83	1,26	Net profit (diluted)
Résultat EPRA	1,33	1,45	1,60	EPRA earnings
Dividende	1,78	2,43	1,20	Dividend
Actif net réévalué EPRA (hors droits) <sup>(4)</sup>	31,41	30,26	28,97	EPRA net asset value excl TT <sup>(4)</sup>
Cours de bourse	16,25	17,10	12,50	Share price

(1) Ce montant n'intègre pas en 2011 et 2010 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 3,0 M€ et 5,4 M€, présent dans les autres produits et charges. / This amount excludes the depreciation on the development activities of €3.0m and €5.4m in 2011 and 2010 respectively and appears under other income and expenses.

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

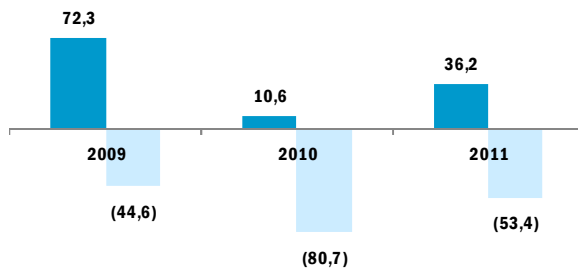
(3) Juste valeur des immeubles de placement y compris immeubles destinés à la vente droits inclus ou exclus. Le taux des droits utilisé pour les immeubles est de 6,2%. / Fair value of investment properties, including property held for sale, including or excluding transfer taxes. The transfer tax rate used for buildings is 6.2%.

(4) Y compris ORA et après neutralisation des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI). / Including ORA (mandatory convertible bonds) and after neutralization of Perpetual Subordinated Loan notes (PSL).

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

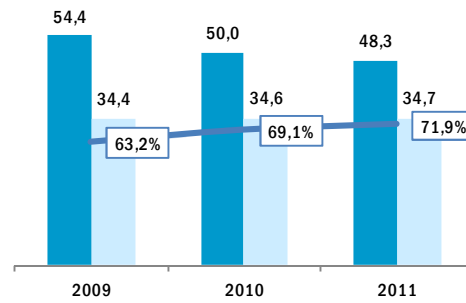
(6) Coûts de couverture inclus. / Including hedging costs.

**Investissements (M€)**  
**Investments (€m)**



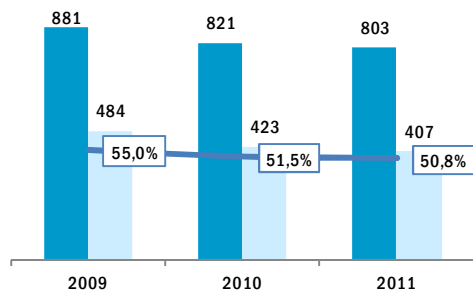
■ Investissement / Investment  
■ Cession / Disposal

**Performance opérationnelle (M€)**  
**Operating performance (€m)**



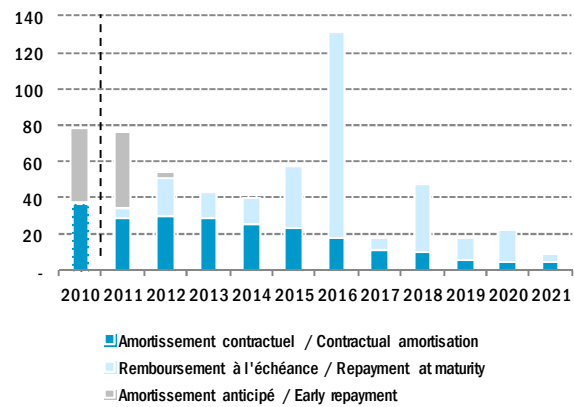
■ Revenus locatifs / Gross rental income  
■ EBITDA  
— EBITDA (%)

**LTV (M€)**  
**LTV (€m)**



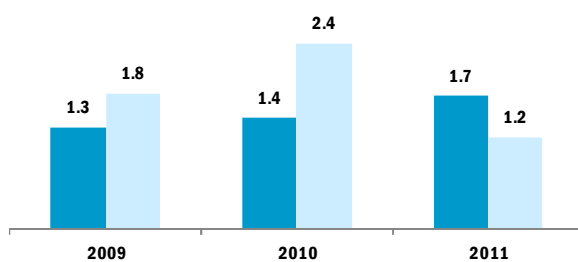
■ Valeur / Value ■ Dettes nettes / Net loan — LTV

**Echéancier de la dette (M€)**  
**Debt repayment schedule (€m)**



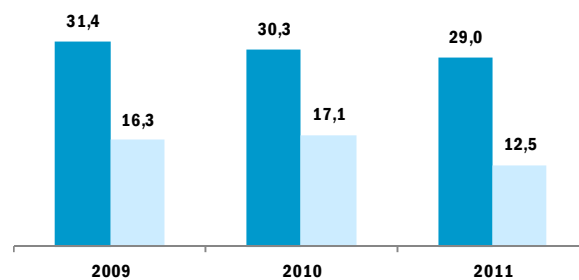
■ Amortissement contractuel / Contractual amortisation  
■ Remboursement à l'échéance / Repayment at maturity  
■ Amortissement anticipé / Early repayment

**Résultat EPRA et dividende par action (€)**  
**EPRA earnings and dividend per share (€)**



■ Résultat EPRA par action / EPRA earnings per share  
■ Dividende par action / Dividend per share

**ANR EPRA par action et cours de bourse\* (€)**  
**EPRA NAV per share and share price\* (€)**



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

\* à fin d'année. / at year-end

# Faits marquants

## Key events

### Janvier

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

### Février

Acquisition d'un immeuble de bureaux de 4 900 m<sup>2</sup> à Lyon (69).

### Avril

Cession d'un ensemble immobilier de bureaux de 1 510 m<sup>2</sup> à Nantes (44).

Banimmo désigné pour la rénovation des Halles Secrétan à Paris.

### Mai

Cession par Banimmo d'un ensemble immobilier de commerce de pied d'immeubles de 4 600 m<sup>2</sup> à Clamart (92).

Cession de locaux d'activités de 3 125 m<sup>2</sup> à Lezennes (59).

### Juin

Achat par Affine de la participation de 9,8 % de Shy dans le capital d'AffiParis.

Augmentation de capital de 9,8 M€ par le paiement du dividende en action, souscrite par la moitié des actionnaires, dont Holdaffine.

### Juillet

Cession par Banimmo d'un ensemble de 19 140 m<sup>2</sup> composé de plusieurs immeubles d'exposition, de bureaux et de surface Horeca (hôtel, restaurant, café) à Anvers, Belgique.

Cession d'une cellule commerciale de 700 m<sup>2</sup> à Arcachon (33).

### January

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

### February

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

### April

Disposal of a 1,510 sqm office building complex in Nantes (44).

Banimmo appointed for the renovation of Les Halles Secrétan in Paris.

### May

Disposal by Banimmo of a 4,600 sqm retail building complex in Clamart (92).

Disposal of 3,125 sqm of industrial premises in Lezennes (59).

### June

Acquisition by Affine of Shy's 9.8% stake in AffiParis.

A €9.8m capital increase through a scrip dividend subscribed by half of the shareholders, including Holdaffine.

### July

Disposal by Banimmo of a 19,140 sqm complex comprising various exhibition halls, offices and horeca (hostel, restaurant, café) premises in Antwerp, Belgium.

Disposal of a 700 sqm retail unit in Arcachon (33).

**Août**

Cession d'un ensemble immobilier résidentiel de 18 313 m<sup>2</sup> à Berlin.

**Septembre**

Cession d'un immeuble de bureaux de 1 329 m<sup>2</sup> à Marseille (13).

Cession d'un entrepôt de 4 417 m<sup>2</sup> à Gennevilliers (92).

Cession d'une résidence étudiante de 1 379 m<sup>2</sup> à Orléans (45).

**Octobre**

Cession d'un immeuble de bureaux de 957 m<sup>2</sup> à Paris (75).

Cession de 282 m<sup>2</sup> de bureaux à Montpellier (34).

Cession de 3 575 m<sup>2</sup> de bureaux à Rueil Malmaison (92).

**Novembre**

Souscription par Affine à l'augmentation de capital avec maintien du DPS de 25,7 M€ d'AffiParis, portant sa participation à 86 %.

Acquisition d'un immeuble mixte bureaux / locaux d'activité de 22 200 m<sup>2</sup> à Gennevilliers (92).

**Décembre**

Cession d'un immeuble mixte bureaux / locaux d'activité de 1 335 m<sup>2</sup> à Bron (69).

Acquisition d'un lot commercial de 211 m<sup>2</sup> à Arcachon (69).

Cession par Banimmo d'un immeuble de bureaux de 6 976 m<sup>2</sup> à Anvers, Belgique.

Cession par Banimmo d'un bâtiment commercial de 2 290 m<sup>2</sup> situé près d'Orléans (45).

Affine obtient l'accord de l'ACP (Autorité de Contrôle Prudentiel) pour procéder à son retrait d'agrément en qualité de société financière.

**August**

Disposal of an 18,313 sqm housing complex in Berlin.

**October**

Disposal of a 1,329 sqm office building in Marseilles (13).

Disposal of a 4,417 sqm warehouse building in Gennevilliers (92).

Disposal of a 1,379 sqm student accomodation building in Orléans (45).

**October**

Disposal of a 957 sqm office building in Paris (75).

Disposal of a 282 sqm of office building in Montpellier (34).

Disposal of a 3,575 sqm of office building in Rueil Malmaison (92).

**November**

Subscription by Affine to the AffiParis €25.7m capital increase through a rights offering, increasing its stake to 86%.

Acquisition of a 22,200 sqm mixed-use building (offices / industrials) in Gennevilliers (92).

**December**

Disposal of a 1,335 sqm mixed-use building (offices / industrials) in Bron (69).

Acquisition of a 211 sqm retail unit in Arcachon (33).

Disposal by Banimmo of a 6,976 sqm office building in Antwerp, Belgium.

Disposal by Banimmo of a 2,290 sqm retail building located near Orléans (45).

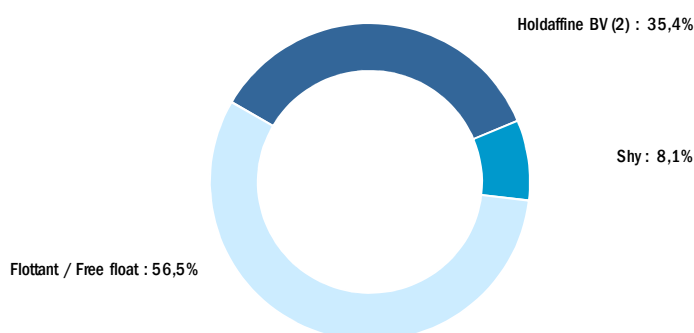
Affine obtains the agreement of the ACP (French banking authority) for withdrawal of its license as a credit institution.

# Actionnariat Shareholding

## Actionnariat au 31 décembre 2011

Au 31 décembre 2011, le capital social s'élève à 53 100 000 € divisé en 9 002 042 actions, en augmentation par suite de la conversion de la seconde tranche d'ORA (374 400 actions) en avril et du paiement d'une partie du dividende en actions (514 076 actions) en juin.

### Répartition du capital / Breakdown of shareholding



(1) Répartition des droits de vote / Breakdown of voting rights: Holdaffine : 50,3 % ; Shy : 6,0 % Flottant / Free float: 43,7 %.

(2) Holdaffine est une société holding non cotée dont la seule activité est la détention du contrôle d'Affine. Elle est elle-même contrôlée par MAB Finances, holding d'animation du groupe Affine. / Holdaffine is an unlisted holding company whose sole activity is holding a controlling interest in Affine. Holdaffine is controlled by MAB Finances, the management company of Affine group.

## Affine en bourse

Le titre Affine, coté sur NYSE Euronext Paris, fait partie des indices CAC Mid & Small, SIIC Euronext-IEIF et EPRA.

La Société Générale assure la cotation du titre en continu. Le compte de liquidité, après prise en compte des achats et ventes de l'année, comprenait 40 534 actions au 31 décembre 2011.

Depuis le 26 mai 2010, l'action Affine est éligible au Service de Règlement Différé (SRD) Long Seulement. Ce mécanisme permet l'achat du titre en n'acquittant qu'une partie de la valeur de l'acquisition. Le solde est financé par le courtier (intermédiaire financier) jusqu'à la fin du mois en cours.

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale du 23 avril 2010, et renouvelée lors de l'Assemblée générale du 28 avril 2011, la société a acquis à travers le contrat de liquidité au cours de l'année 96 047 actions. Par ailleurs, c'est à travers ce même contrat que 189 644 titres ont été

## Shareholding at 31 December 2011

At 31 December 2011, the share capital totalled €53,100,000 divided into 9,002,042 shares, an increase resulting from the conversion of the second tranche of convertibles (374,400 shares) in April and the payment of part of the dividend in shares (514,076 shares) in June.

## Affine on the stock market

Affine's shares are listed on NYSE Euronext Paris, and are included in the CAC Mid & Small, SIIC Euronext-IEIF and EPRA indices.

Société Générale provides for continuous stock quotation. After taking account of purchases and sales, the liquidity account comprised 40,534 shares at 31 December 2011.

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

Under the authorization granted by the Annual General Meeting of 23 April 2010, and renewed by the Annual General Meeting of 28 April 2011, the company purchased 96,047 shares during the year through the liquidity contract. Through this same contract, 189,644 shares were sold during that



vendus au cours de cette période.

Le total des actions détenues par la société et figurant dans son bilan s'élève à 323 195 dont 40 534 actions liées à l'animation du marché et 282 661 pour conservation et remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe (soit 3,1 % du capital sur la limite de 5 % autorisée).

Au 31 décembre 2011, la valeur des actions propres inscrites au bilan est de 5,0 M€.

Le nombre moyen de transactions journalières a été de 16 810 au cours de 2011, contre 7 305 pour la même période en 2010. Le taux de rotation du capital atteint 50 % en base annualisée, ou encore 90 % pour le flottant.

A la suite de la publication de ses résultats annuels 2010, le titre Affine a enregistré une surperformance par rapport aux indices sectoriels IEIF SIIC France et EPRA Europe. La distribution du dividende d'un montant exceptionnellement élevé et les craintes macroéconomique, renforcées pendant l'été, ont totalement effacé cet écart. Au cours de l'année le titre a ainsi reculé de 26,9 % lorsque l'IEIF SIIC France affichait une baisse de 16,5 %.

Au 31 décembre 2011, le cours d'Affine s'établit à 12,5 € faisant ressortir une capitalisation boursière de 112,5 M€. La décote par rapport à l'ANR EPRA s'élève à 57 %. Depuis début 2012, le cours a suivi le mouvement général de baisse pour s'établir à 13,59 € le 17 février.

period.

The total number of treasury shares held by the company and shown in its balance sheet amounts to 323,195, of which 40,534 for market making and 282,661 for retention and remittance in exchange or in payment in connection with potential external growth transactions (i.e. 3.1% of share capital, out of the authorized limit of 5%).

At 31 December 2011, the value of the treasury shares recorded on the balance sheet was €5.0m.

The average number of daily transactions was 16,810 during 2011 versus 7,305 for the same period in 2010. The capital turnover rate was 50%, or 90% for the free float.

Following the publication of its FY10 annual results, Affine's share price outperformed the IEIF SIIC France and EPRA Europe indices. The exceptionally high dividend payment and the macroeconomic anxieties, which strengthened during the summer, totally offset this gap. This resulted in a drop of 26.9% during the year, while IEIF SIIC France posted a 16.5% decrease.

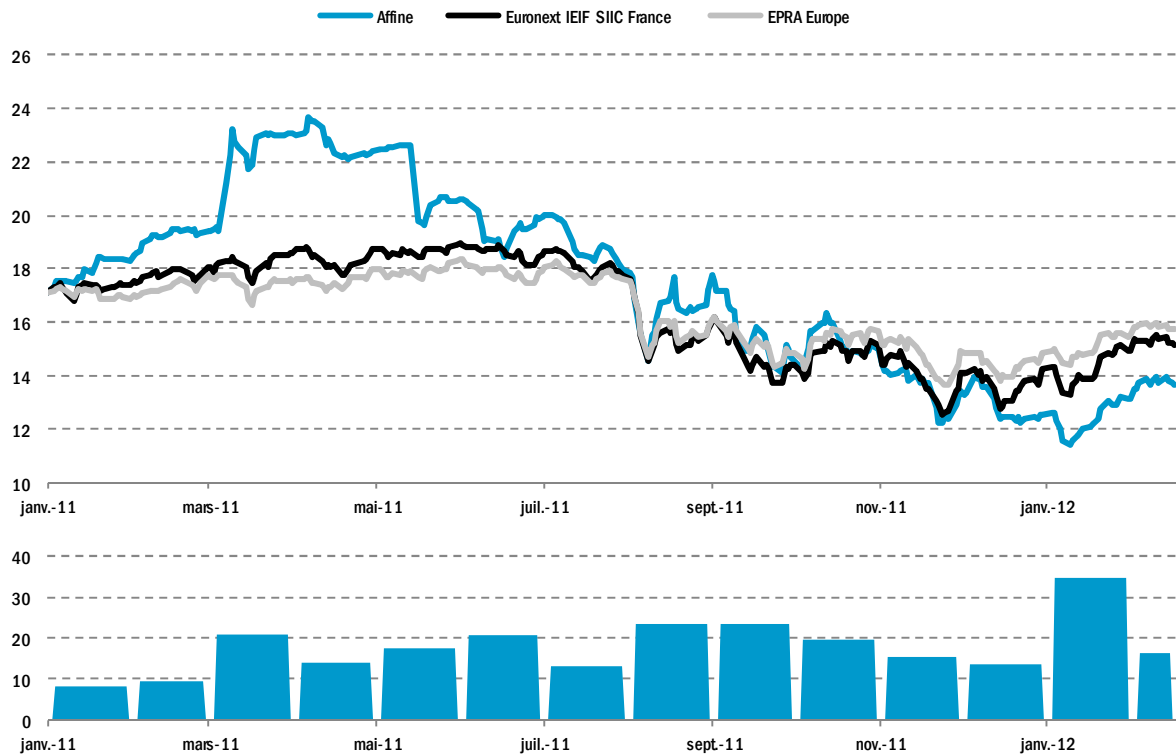
At 31 December 2011, the Affine share is trading at €12.5, giving a market capitalization of €112.5m. The discount with respect to the EPRA NAV stands at 57%. Since early 2012, the share price has followed the general downward trend of the market, and was €13.59 at the close on 17 February.

## Caractéristiques boursières au 31 décembre 2011 Stock market information at 31 December 2011

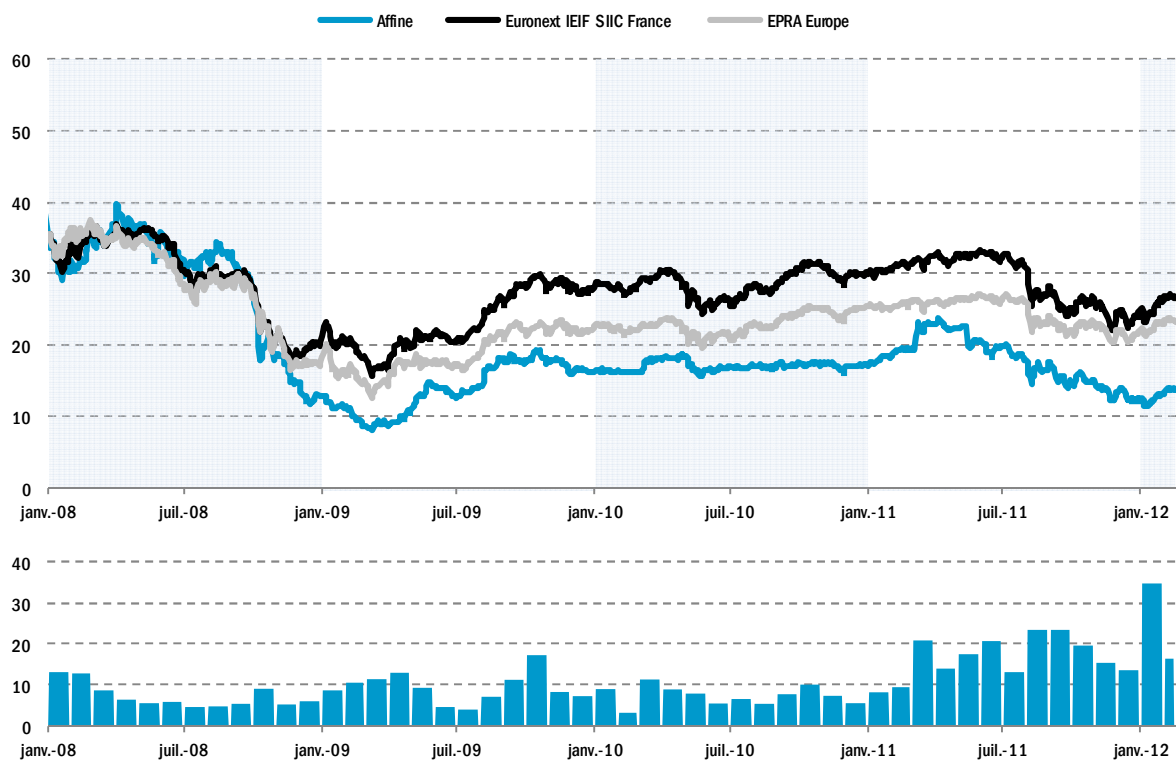
Marché / Market	NYSE Euronext Paris
Code ISIN / ISIN code	FR0000036105
Ticker Bloomberg / Reuters	IML FP / BTPP.PA
SRD / DSO	Long seulement / Long only
Indices / Indices	CAC Mid&Small, SIIC IEIF, EPRA
Nombre de titres / Shares outstanding	9 002 042
Flottant / Free float	54,1 %
Cours de clôture / Closing price	12,5 €
+ Haut & + Bas / High & Low	23,65 € / 12,2 €
Capitalisation / Market capitalization	112,5 M€
Rendement du titre / Total shareholder return <sup>(1)</sup>	-12,7 %

(1) (Dividende versé au cours de l'exercice [dividende 2011] + variation du cours) / Cours au 31 décembre 2010.  
(Dividend paid during the year [2011 dividend] + change in the share price) / Price at 31 December 2010.

Cours de l'action (en €) et volume de transaction moyen (en milliers de titre) sur 1 an  
Share price (in €) and average transaction volume (in thousands of shares) over 1 year



Cours de l'action (en €) et volume de transaction moyen (en milliers de titre) sur 4 ans  
Share price (in €) and average transaction volume (in thousands of shares) over 4 years



## Dividende

Pour se conformer aux obligations de distribution attachées au statut SIIC au titre de 2009-2010, Affine a distribué en 2011, un dividende d'un montant exceptionnel de 2,43 € par action (soit un total de 20,6 M€) avec l'option d'être payé soit en numéraire soit en actions nouvelles sur la base d'un cours de 19,0 €. Compte tenu du montant particulièrement élevé de cette distribution, et contrairement aux années antérieures, aucun acompte sur dividende n'a été versé en octobre.

L'option de paiement en actions a été retenue par 54,2 % des actionnaires, dont Holdaffine. Le nombre d'actions est ainsi passé de 8 487 966 à 9 002 042.

En 2011 la société souhaite revenir à un niveau de distribution habituel, en sensible retrait par rapport au dividende d'un montant exceptionnel en 2010 : le dividende proposé à l'assemblée générale s'établit ainsi à 10,8 M€, soit 1,2 € par action, procurant un rendement de 9,6 % sur le dernier cours coté de 2011.

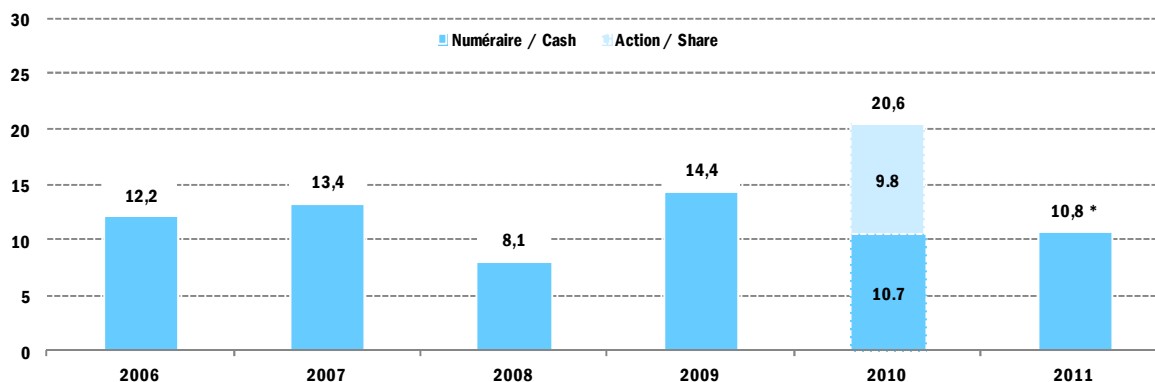
## Dividends

To comply with the compulsory distribution requirements related to the French REIT (SIIC) status for the 2009-2010 fiscal year, in 2011 Affine distributed an exceptionally high dividend of €2.43 per share (i.e. a total of €20.6m), with the option to be paid either in cash or in new shares on the basis of a price of €19.0. Given the particularly high amount of this distribution, and unlike in previous years, no interim dividend was paid in October.

The option of scrip dividend payment was chosen by 54.2% of the shareholders, including Holdaffine. The number of shares thus increased from 8,487,966 to 9,002,042.

In 2011, the company wishes to come back to a common dividend payment; lower than the exceptionally high level of 2010: the total amount to be proposed to the General Meeting is therefore €10.8m, i.e. €1.2 per share, giving a yield of 9.6% on the last share price of 2011.

### Dividende distribué au cours des 6 dernières années (M€) Dividend distributed over the last 6 years (€m)



\* Soumis au vote des actionnaires lors de l'assemblée générale du 27 avril 2012. / Subject to approval by the General Meeting of shareholders on 27 April 2012.

### Agenda de l'actionnaire

- 27 avril 2012 : Assemblée générale
- Mai 2012 : Chiffre d'affaires du premier trimestre
- Mai 2012 : Paiement du dividende (1,20 €)
- Juillet 2012 : Chiffre d'affaires et résultats semestriels 2012
- Novembre 2012 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre

### Shareholders' diary

- 27 April 2012: Annual General Meeting
- May 2012: First quarter revenues
- May 2012: Dividend payment (€1.20)
- July 2012: 2012 Half-year revenues and results
- November 2012: Third quarter revenues

# GOVERNANCE GOVERNANCE ]

## Organe de direction Management

Conseil d'Administration au 31 décembre 2011 / Board of Directors at 31 December 2011

### Administrateurs / Directors

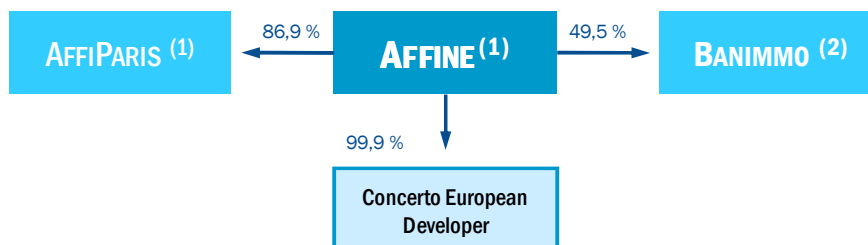
Maryse Aulagnon	Président Chairperson
Alain Chaussard	Représentant permanent de MAB-Finances, Vice-Président Permanent representative of MAB-Finances, Vice-Chairman
Arnaud de Bresson	Directeur général de Paris-Europlace Managing Director of Paris-Europlace
Stéphane Bureau	Partner – Directeur général de la gestion d'actif chez Cushman & Wakefield Partner – Managing director of asset management at Cushman & Wakefield
Jean-Louis Charon	Représentant permanent de Holdaffine – Président de Citistar Permanent representative of Holdaffine – Chairman of Citistar
Bertrand de Feydeau	Président de Foncière Développement Logements Chairman of Foncière Développement Logements
Michel Garbolino	Trustee de la Fondation Stern & Gérant de CMIL – Luxembourg Trustee of the Stern Foundation and Manager of CMIL – Luxembourg
Burkhard Leffers	Représentant permanent de LICA Permanent representative of LICA
Philippe Tannenbaum	Analyste financier senior sur l'immobilier, groupe Arkéon Senior real estate financial analyst, Arkéon group
François Tantot	Ancien Directeur général d'Aareal Bank France Former Chief Executive Officer of Aareal Bank France
Andrew Walker	Représentant permanent de Forum Partners Permanent representative of Forum Partners

### Direction générale / Management

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

# Structure du groupe

## Group structure



(1) Société cotée sur Euronext Paris - toutes les informations financières sont disponibles sur le site [affiparis.fr](http://affiparis.fr). / Company listed on Euronext Paris - all financial details are available on the website [affiparis.fr](http://affiparis.fr).

(2) Société cotée sur Euronext Bruxelles toutes les informations financières sont disponibles sur le site [banimmo.be](http://banimmo.be). / Company listed on Euronext Brussels - all financial details are available on the website [banimmo.be](http://banimmo.be).

La participation d'Affine dans sa filiale AffiParis est passée de 64,9 % à 86,9 % par le rachat des titres détenus par Shy (9,8 %) en juin, sa participation à l'augmentation de capital de 25,7 M€ réalisée au mois de novembre et l'achat de titres sur le marché (0,9 %) en fin d'année.

Affine's stake in its subsidiary AffiParis increased from 64.9% to 86.9% owing to the acquisition of Shy's shares (9.8%) in June, its participation in the capital increase of €25.7m carried out in November, and the purchase of shares on the market (0.9%) at year-end.

La forte participation d'Affine dans l'augmentation de capital d'AffiParis a été obtenue par une souscription à titre irréductible directe (19,4 M€) ou par l'exercice de DPS acquis sur le marché (3,2 M€), et par une souscription complémentaire à titre réductible (2,5 M€).

Affine's strong participation in the capital increase of AffiParis was achieved through subscription as of right (€19.4m) or through the exercise of rights offering (€3.2m) acquired on the market, and through additional subscription to excess shares (€2.5m).

Par ailleurs, afin de faciliter la lecture de la performance opérationnelle de l'entité Affine/AffiParis, Affine a réduit sa participation dans Banimmo passant de 50 % à 49,5 %. Ce dernier est mis en équivalence.

In addition, in order to facilitate the readability of the operating performance of the entity Affine/AffiParis, Affine decreased its stake in Banimmo from 50% to 49.5%. This latter is consolidated through the equity method.

# Données sociales et environnementales

## Social and environmental information

### Ressources humaines

Au 31 décembre 2011, l'effectif total d'Affine est de 51 personnes réparties en :

- 7 employés, 41 cadres et 3 mandataires sociaux
- 22 hommes et 29 femmes

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

### Human resources

At 31 December 2011, Affine had 51 employees, broken down as follows:

- 7 employees, 41 managers and 3 company executives
- 22 men and 29 women

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

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. Une somme de 181 K€ a ainsi été versée au cours de 2011 au titre de l'intéressement au résultat de l'exercice 2010.

Au 31 décembre 2011, les salariés du groupe Affine ne détiennent aucune participation dans le capital de leur société au titre d'un fonds commun de placement ou d'un plan d'épargne d'entreprise (article L.225-102 du Code de commerce).

## Environnement

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

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

Cette démarche s'inscrit dans un objectif de responsabilité sociétale du groupe, et de préservation de la valeur de son patrimoine. Cette réflexion environnementale a amené Affine à repenser sa stratégie de patrimoine, afin de faire de la performance environnementale un critère essentiel 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.

legal leisure days.

The profit-sharing agreement renewed on 23 June 2009 gives employees a share in the company's profits. Accordingly, an amount of €181,000 was paid out during the period in relation to the 2010 profits.

At 31 December 2011, the employees of the Affine Group had no stake in the company's share capital, either through a mutual fund or through a company savings plan (Article L.225-102 of the French Code of Commerce).

## Environment

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

Beyond this awareness campaign, Affine considers that the consideration given by real estate sector to sustainable development issues in its business activities requires further harmonization and clarification. It is therefore actively involved in reflecting on best practices and in sharing its experiences within the Green Valuation Commission of the Grenelle de l'Environnement, a government environmental initiative in France, and within the "Pôle Finance Innovation - Immobilier Durable" business and research cluster of Paris Europlace.

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

# Mécénat Sponsorship

## Affine accompagne la Fondation Palladio

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

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

## Affine soutient Pro Musicis

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

## Affine participe à l'action de Proximité

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

## Le groupe Affine contribue à l'Agence du Don en Nature

L'Agence du Don en Nature a pour objectif de favoriser et d'accélérer le mécénat produit afin de donner accès aux plus démunis à des produits du quotidien non alimentaires au travers de partenariats financiers et de compétence avec des entreprises. Sa démarche consiste à récupérer les produits neufs destinés à être détruit pour les redistribuer. ADN assure l'interface logistique. Le groupe Affine (à travers MAB Finances) a soutenu cette initiative en 2011.

## Affine supports the Palladio Foundation

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

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

## Affine sponsors Pro Musicis

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

## Affine contributes to the action of Proximité

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

## Affine group helps L'Agence du Don en Nature

L'Agence du Don en Nature aims to foster and accelerate product philanthropy in order to give the most disadvantaged members of society access to everyday non-food products through financial and skills partnerships with companies. Its approach consists of collecting unused products intended for destruction in order to redistribute them. ADN takes care of the logistical interface. The Affine group (through MAB Finances) supported this initiative in 2011.

## Stratégie et développement Strategy and development

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

### L'amélioration du patrimoine, une priorité

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

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

Le groupe souhaite reprendre parallèlement une politique active de croissance, soit par des acquisitions ponctuelles, soit par des achats de portefeuille ou de sociétés conformes aux critères de rentabilité et de risque du groupe.

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

## Improving the quality of our portfolio, a priority

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

Improvement in building quality represents a medium-term priority for the group. The steep drop in value resulting from the crisis has slowed asset turnover on the market, thus reducing acquisition opportunities. It has also created significant slowdowns in the construction of new buildings. This situation is reinforced by increasingly strict construction standards related to greater user sensitivity to environmental issues.

Renovation of selected buildings meets the requirements of both tenants and shareholders. By offering a higher-quality working environment, it often allows an extension of leases, thus securing rents, and a better valuation of the property. This closer relationship with tenants creates a fair balance which is not confined solely to the financial dimension.

In parallel, the Group wishes to resume an active policy of growth, either through ad hoc building acquisitions or through the purchase of stocks or companies meeting its criteria of profitability and risk.

Optimization of the property portfolio is also reflected in continuation of the disposal of buildings that no longer meet the Group's strategy in terms of size, maturity, or cost of refurbishment to comply with environmental standards. An energy audit is currently being carried out for the main assets.



# Les marchés Markets

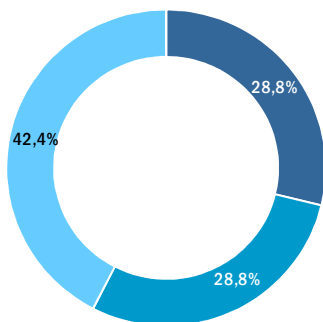
## Répartition du patrimoine direct

Affine est présent sur l'ensemble des secteurs de l'immobilier d'entreprise : bureaux, logistique, commerces.

Au cours des dernières années, la réalisation de plusieurs investissements importants dans l'immobilier commercial, associée à la politique de cession, ont permis au groupe de rééquilibrer son portefeuille. Ainsi la part du commerce est passée d'un peu moins de 5 % en 2008 à plus de 11 % fin 2011 ; après prise en compte du Quai des Marques à Bordeaux détenu conjointement avec Banimmo, cette part atteint 18 %, proche de celle des entrepôts (25 %). Le patrimoine reste dominé par les bureaux : 60 % à fin 2011 contre 57 % à fin 2010.

Ce principe de diversification se retrouve également dans la répartition géographique des immeubles. Affine est présent essentiellement en France, à parts sensiblement égales entre l'Île de France et les autres régions.

## Répartition géographique en valeur Breakdown of value by region



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

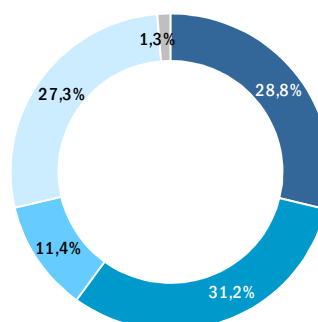
## Direct portfolio breakdown

Affine is present in all commercial real estate sectors: offices, logistics and retail.

Over the last few years, a number of major investments in retail property, in conjunction with the disposal policy, have enabled the Group to rebalance its portfolio. The share of retail properties has thus increased from just under 5% in 2008 to more than 11% at the end of 2011. After taking into account the Quai des Marques retail center in Bordeaux, co-owned with Banimmo, this share rises to 18%, close to the warehouse share (25%). The property portfolio remains dominated by office premises: 60% at the end of 2011 against 57% at the end of 2010.

This principle of diversification is also found in the geographical distribution of buildings. Affine is present mainly in France, with its activities distributed more or less equally between Ile de France and the other regions.

## Répartition par pôle en valeur Breakdown of value by area of expertise



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

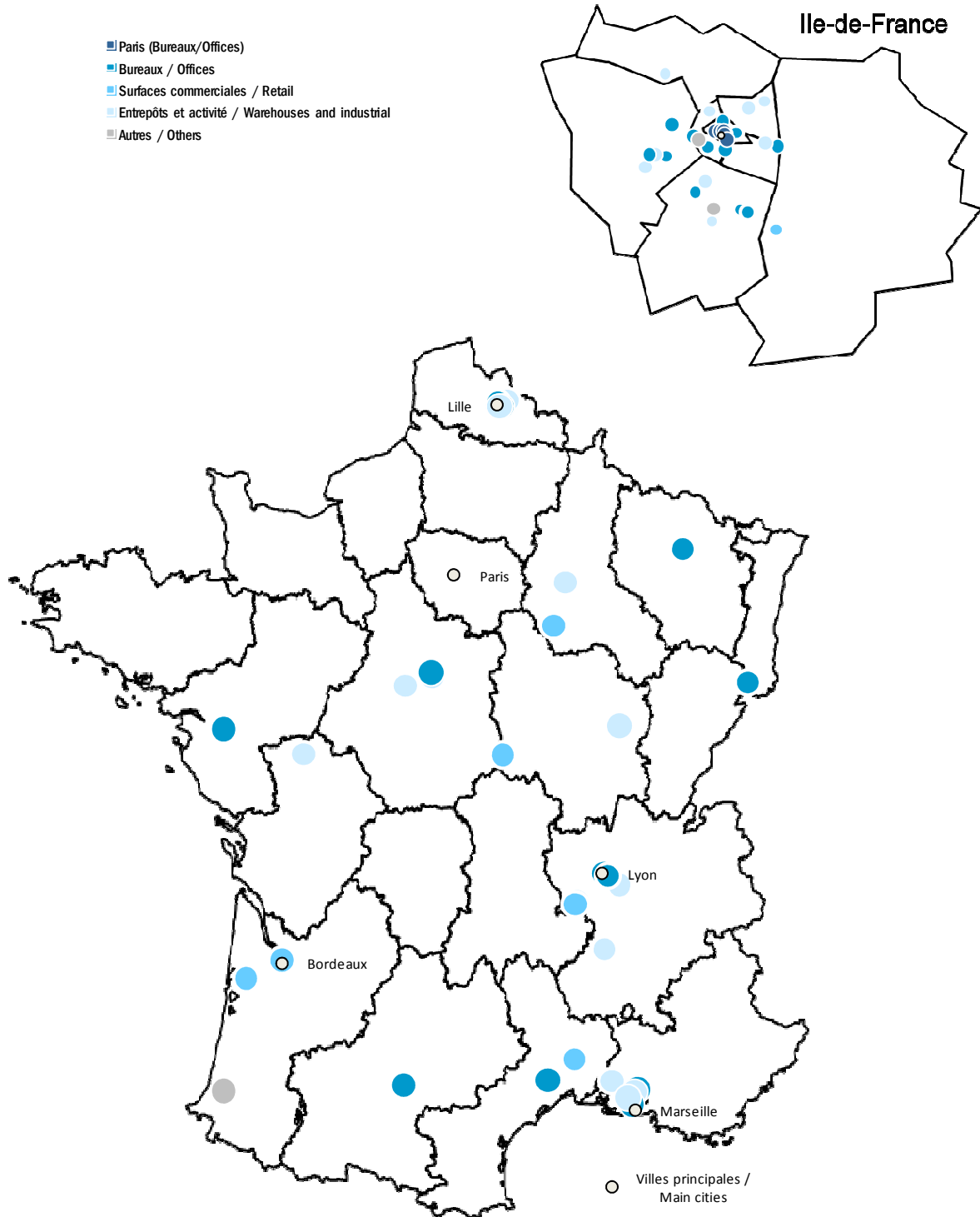
## Quatre pôles de compétence

Paris, représentant un marché spécifique et étant constitué uniquement de bureaux, l'activité d'Affine se décompose en 4 pôles : Paris, Bureaux, Commerces, Entrepôts & Locaux d'Activité

## Four areas of expertise

With Paris representing a specific market and comprising exclusively office properties, Affine's activity breaks down into 4 poles: Paris, Offices, Retail, Warehouses & Industrials.

### Cartographie du portefeuille Map of the portfolio



## Paris

En dehors des quelques commerces de pieds d'immeuble, le patrimoine parisien est constitué de bureaux. Il comprend 5 immeubles dont les deux principaux actifs du groupe : l'immeuble Baudry, 9 400 m<sup>2</sup> situé à deux pas des Champs Elysées et loué à Baker & McKenzie ; et la tour Traversière, 7 800 m<sup>2</sup> à proximité de la gare de Lyon occupé par la SNCF.

La surface des immeubles parisiens est de 22 200 m<sup>2</sup> pour une juste valeur de 205 M€ droits inclus.

## Régions

### Bureaux

L'immobilier de bureau en régions représente 31 % du patrimoine, soit 223 M€ droits inclus. Il comporte notamment quelques grands actifs comme la tour Lille Europe, (12 800 m<sup>2</sup> situé en plein coeur de Lille), ou encore l'immeuble acquis plus récemment à Lyon (4 900 m<sup>2</sup> localisé à la limite de la Part Dieu).

Les surfaces totalisent 120 420 m<sup>2</sup> réparties à parts sensiblement égales entre la région parisienne (hors Paris) et les autres régions françaises.

### Commerces

Le patrimoine de surfaces commerciales comprend principalement des ensembles commerciaux de centre-ville, comme le centre commercial des 7 collines à Nîmes (14 600 m<sup>2</sup>), l'Espace Colbert à Nevers (5 700 m<sup>2</sup>), la Galerie Dorian à Saint Etienne (5 100 m<sup>2</sup>), et un projet en cours de livraison à Arcachon (3 058 m<sup>2</sup>) pour un total de 46 100 m<sup>2</sup>. La juste valeur de ce secteur est de 79 M€ droits inclus.

### Entrepôts et Locaux d'activités

Le patrimoine logistique du groupe Affine rassemble plusieurs types de plateformes, la plupart étant bi-modales (fer/route), proposant des surfaces allant jusqu'à près de 45 000 m<sup>2</sup> pour l'entrepôt de Molina à Saint-Etienne ou 39 000 m<sup>2</sup> pour celui de Saint-Cyr-en-Val. En moyenne les plateformes sont d'une surface de 20 000 m<sup>2</sup>.

Ces actifs, d'une valeur d'environ 193 M€ droits inclus et représentant une surface totale de 360 000 m<sup>2</sup>, se situent sur les principaux axes de communication et dans des zones péri-urbaines.

### Autres

Issus des différentes phases de croissance externe, quelques immeubles, ne répondant pas à la stratégie d'Affine, sont encore dans son portefeuille et sont en cours de cession.

Parmi ces immeubles, figurent notamment un immeuble résidentiel à Saint-Cloud, et une

## Paris

With the exception of a few retail properties, the Parisian portfolio consists of offices. It comprises 5 buildings, including the group's two main assets: the 9,400 sqm Baudry building, situated closed to the Champs Elysées and leased to Baker & McKenzie, and the 7,800 sqm Traversière tower, close to Gare de Lyon, occupied by SNCF, the French national railroad company.

The surface area of the Parisian assets is 22,200 sqm, with a fair value of €205m including transfer tax.

## Regions

### Offices

Office premises in the French regions represent 31% of the portfolio, i.e. €223m including transfer tax. In particular, it contains some major assets such as the Lille Europe tower (12,800 sqm situated in the heart of Lille) and the building acquired more recently in Lyons (4,900 sqm situated nearby the Part Dieu district).

The surface areas total 120,420 sqm divided more or less equally between the Paris region (outside Paris) and other French regions.

### Retails

The commercial properties consist chiefly of city-center retail areas such as the Les 7 Collines retail complex in Nîmes (14,600 sqm), l'Espace Colbert in Nevers (5,700 sqm), Galerie Dorian in Saint Etienne (5,100 sqm), and a project currently being delivered in Arcachon (3,058 sqm), giving a total of 46,100 sqm. The fair value of this sector is €79m including transfer tax.

### Warehouses and Industrials

The logistics properties of the Affine group include several types of platform, most of these being bi-modal (rail/road), offering surface areas of up to almost 45,000 sqm for the warehouse in Molina or 39,000 sqm for the one in Saint-Cyr-en-Val. The platforms have an average surface area of 20,000 sqm.

These properties, appraised at about €193m including transfer tax and with a total surface area of 360,000 sqm, are located on the main arterial routes and in peri-urban areas.

### Others

Deriving from the various phases of external growth, some buildings not conforming to Affine's strategy are still in its portfolio and are in the process of being sold.

These buildings include a residential building in Saint-Cloud (close to western Paris) and a stake in a hotel in

participation dans un hôtel dans le sud de la France.

## Sociétés mises en équivalence

A compter du 1er octobre 2011, le sous-groupe Banimmo est consolidé par mise en équivalence. Son patrimoine et celui de ses participations apparaissent ainsi en tant qu'immobilier détenu de manière indirecte pour une valeur de 392 M€.

Banimmo détient et gère en direct un portefeuille de bureaux et de commerces localisé en Belgique et en France d'une valeur de 236 M€ et réparti sur 135 000 m<sup>2</sup>. Elle réalise deux types d'opérations : investissement et repositionnement d'immeubles tertiaires ou commerciaux en vue de leur revente ; construction d'immeubles « clés en mains » pour de grands utilisateurs.

Banimmo détient en outre des participations dans des sociétés elle-mêmes consolidées par mise en équivalence :

- Montéa (15 %) : société immobilière (SICAFI) spécialisée dans le développement et l'acquisition de bâtiments logistiques et semi-industriels en Belgique et en France. Au 31/12/2011, le portefeuille de l'entreprise comptait 461 000 m<sup>2</sup> répartis sur 31 sites pour une valeur totale de 247 M€.
- Jardins des Quais (50 %) : centre commercial « Quai des Marques » de 15 400 m<sup>2</sup>, situé à Bordeaux, détenu à parts égales par Affine et Banimmo. En conséquence, Jardins des Quais est elle-même consolidée par mise en équivalence directement chez Affine.
- Grondbank The Loop (25 %) : grand projet d'aménagement et de développement de près de 370 000 m<sup>2</sup> autour du complexe Flanders Expo à Gand .
- Conferinvest (49 %) : société détenant deux centres de conférences sous enseigne Dolce à la Hulpe près de Bruxelles (36 000 m<sup>2</sup>) et Chantilly proche de Paris (17 000 m<sup>2</sup>).
- City Mall (43 %) : société spécialisée dans le développement de trois projets de centres commerciaux de centre ville situés respectivement à Verviers (29 700 m<sup>2</sup>), Namur (18 500 m<sup>2</sup>) et Charleroi.

the South of France.

## Associates

Effective as of 1 October 2011, the sub-group Banimmo is consolidated as an associate. Its assets and those of its holdings thus appear as real estate held indirectly for a value of €392m.

Banimmo owns and directly manages a portfolio of offices and retails located in Belgium and France with a value of €236m and distributed over 135,000 sqm. It carries out two types of operations: investment and repositioning of commercial properties with a view to their sale; and “built-to-suit” building construction for large users.

In addition, Banimmo owns stakes in companies which are themselves consolidated through the equity method:

- Montéa (15%): property investment company (SICAFI) specializing in the development and acquisition of logistics and semi-industrial buildings in Belgium and France. At 31/12/2011, the company's portfolio totalled 461,000 sqm distributed over 31 sites with a total value of €247m.
- Jardins des Quais (50%): the 15,400 sqm “Quai des Marques” retail center, located in Bordeaux, co-owned equally by Affine and Banimmo. Consequently, Jardins des Quais is itself directly consolidated through the equity method in Affine.
- Grondbank The Loop (25%): major conversion and development project of almost 370,000 sqm on the Flanders Expo complex in Gand, Belgium.
- Conferinvest (49%): company holding two conferences centers under the Dolce in la Hulpe brand near Brussels (36,000 sqm) and Chantilly near Paris (17,000 sqm).
- City Mall (43%): company specializing in the development of three city center shopping mall projects situated respectively in Verviers (29,700 sqm), Namur (18,500 sqm) and Charleroi.

# Valorisation Valuation

## Patrimoine direct et indirect

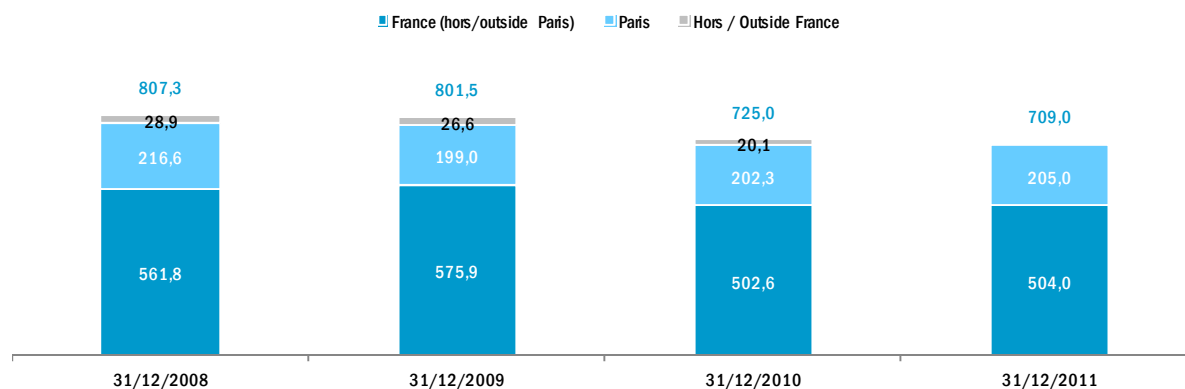
Le périmètre du groupe comprend le patrimoine d'Affine / AffiParis pour 709 M€ et celui de Banimmo pour 392 M€ droits inclus.

A fin 2011, l'évaluation du patrimoine locatif détenu directement a été réalisée par de nouvelles expertises externes pour 95 % de sa valeur et par une 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).

## Juste valeur du patrimoine direct (droits inclus)

La juste valeur (droits inclus) des 70 actifs immobiliers s'établit à 709 M€ contre 725 M€ à fin 2010.

## Evolution de la valeur des immeubles, droits inclus (en M€) <sup>(1)</sup> Change in value of properties, including transfer tax (in €m)<sup>(1)</sup>



(1) Le patrimoine est retraité de Banimmo et du centre commercial les Jardins des quais à Bordeaux. / The portfolio is adjusted for Banimmo and the Jardins des quais retail centre in Bordeaux.

Hors droits, la valeur du patrimoine hors droits passe de 687 M€ à 672 M€. Cette variation résulte :

- de cessions à hauteur de 53 M€, dégageant 2,2 M€ de plus value liée principalement à l'immeuble situé rue Chapon ;
- de 36,2 M€ d'investissements dont 29,9 M€ d'acquisitions, 0,4 M€ de développement et 5,9 M€ d'amélioration des immeubles ;
- d'une augmentation de 0,8 M€ de la juste valeur à périmètre constant.

## Direct and indirect properties

The Group's consolidation scope comprises the portfolio of Affine / AffiParis for €709m including transfer tax and of Banimmo for €392m including transfer tax.

At the end of 2011, the Group valued its direct rental properties portfolio using external appraisals for 95% of its value and internal appraisals for the remaining small assets or those being sold (including, in particular, assets with a preliminary contract for sale).

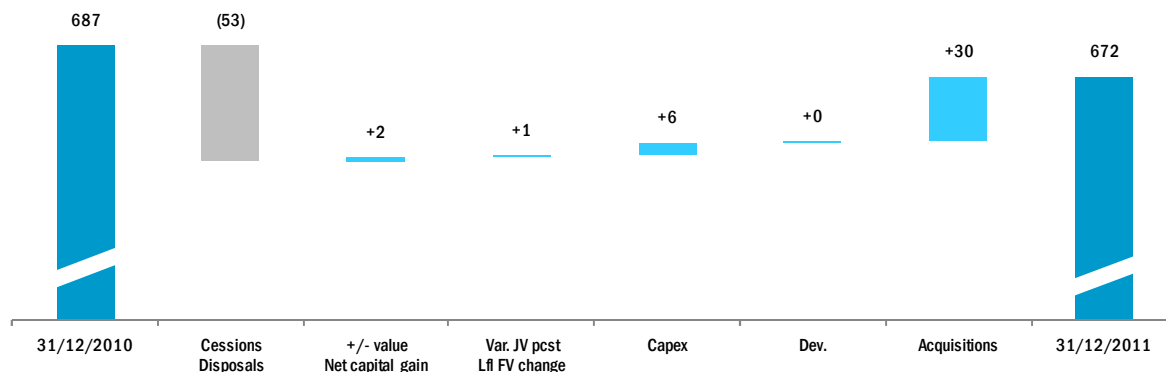
## Fair value of directly owned properties (including transfer tax)

The fair value (including transfer tax) of the 70 properties stands at €709m versus €725m at the end of 2010.

Excluding transfer taxes, the value of the properties increased from €687m to €672m. This change resulted from:

- sales totalling €53m, with a net capital gain of €2.2m relating mainly to the building located at rue Chapon;
- €36.2m in investments, of which €29.9m for acquisitions, €0.4m for development and €5.9m for improvement of existing properties;
- a €0.7m increase in fair value on a like-for-like basis.

## Variation de la valeur des immeubles, hors droits (M€) Change in the value of buildings, excluding transfer taxes (€m)



La valeur d'expertise du portefeuille à périmètre constant a augmenté de 0,1 % par suite de :

- une diminution de 2,9 % résultant de la baisse des loyers de marché (VLM).
- une augmentation de 2,0 % grâce à la diminution des taux de rendement retenus pour les expertises,
- une augmentation de 1,0 % résiduelle (travaux à réaliser, réversion, etc ...).

Le taux de rendement moyen ressortant des expertises est de 7,1 % et une variation négative ou positive de ce taux de 25 points de base conduirait respectivement à une hausse ou une baisse de 23,8 M€ de la valeur du patrimoine.

The portfolio's appraisal value on a like-for-like basis rose slightly by 0.1% as a result of:

- a 2.9% decrease caused by the fall in market rents (ERV).
- a 2.0% increase caused by the lower yield rates used by the appraisers,
- a residual 1.0% increase (works, reversion, ...).

The average yield resulting from the appraisals was 7.1%, and a downward or upward change of 25 basis points in this rate would lead to an increase or a decrease of the portfolio's value by €23.8m.

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

Classe d'actif (M€) Type of asset (€m)	Juste valeur Fair value	Taux de marché Market yield	+/- 25 pb Impact
Paris (Bureaux / Offices)	193,0	5,2 %	8,9
Bureaux / Offices	209,8	7,5 %	6,8
Surfaces commerciales / Retail	76,5	7,2 %	2,7
Entrepôts et Locaux d'Activités / Warehouses and Industrials	183,4	8,4 %	5,3
Autres / Others	9,4	10,4 %	0,1
<b>Total</b>	<b>672,2</b>	<b>7,1 %</b>	<b>23,8</b>

# ACTIVITES ACTIVITIES

## Foncière Property company

NB: L'activité de foncière rassemble Affine et AffiParis.

NB: The property activities brings together Affine and AffiParis.

### Loyers faciaux

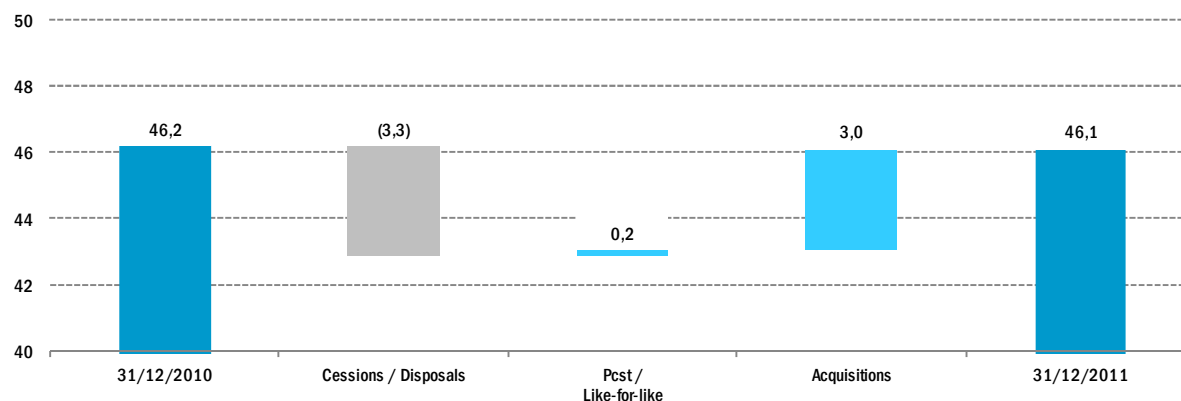
Les loyers des baux en vigueur au 31 décembre 2011 représentent un montant de 46,1 M€, en augmentation de 0,4 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2010, et en baisse de 0,2 % en tenant compte des acquisitions et cessions. Cette baisse à périmètre constant s'explique principalement par des départs.

### Headline rents

Leases in effect at 31 December represented an amount of €46.1m, up 0.4% on a like-for-like basis with respect to 31 December 2010, and down 0.2% taking account of acquisitions and disposals. This decrease on a like-for-like basis results mainly from departures.

### Evolution des loyers faciaux (M€)

#### Change in headline rents (€m)



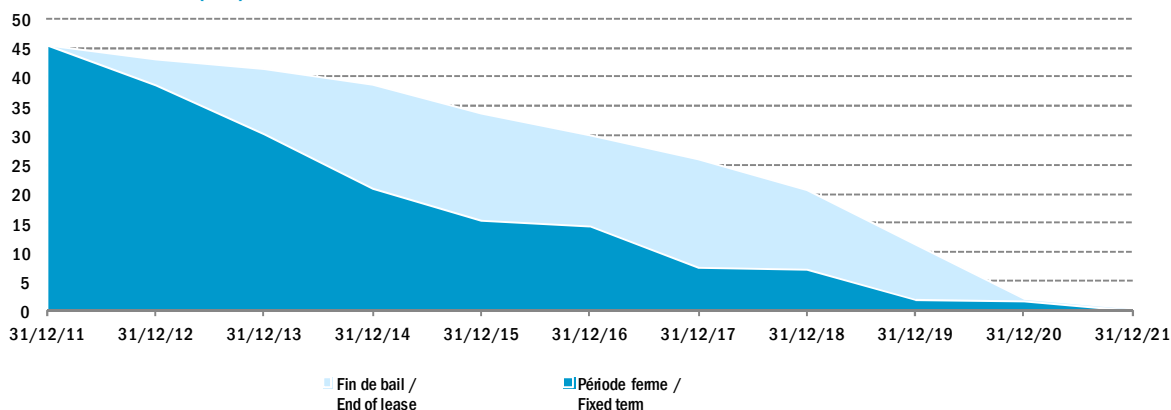
Au cours de l'année, Affine a signé 26 nouveaux baux portant sur une surface totale de 41 000 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global de 1,4 M€. Par ailleurs, 18 locataires ont résilié leur bail, représentant au total une surface de 13 100 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 2,0 M€. Enfin, il y a eu 18 renégociations pour un montant de 8,8 M€, dont notamment le renouvellement du bail sur l'immeuble Baudry.

Over the year, Affine signed 26 new leases covering a total surface area of 41,000 sqm and total annual rents of €1.4m. In addition, 18 tenants cancelled their leases, representing in total a surface area of 13,100 sqm and annual rents of €2.0m. Eventually, 18 leases were renegotiated for an overall amount of €8.8m, resulting mainly from the renewal of the Baudry lease.

La durée moyenne des baux et leur période ferme s'établissent respectivement à 5,5 ans et 3,1 ans.

The average and firm-period lease durations stand respectively at 5.5 and 3.1 years.

## Echéance des baux (M€) Schedule of leases (€m)

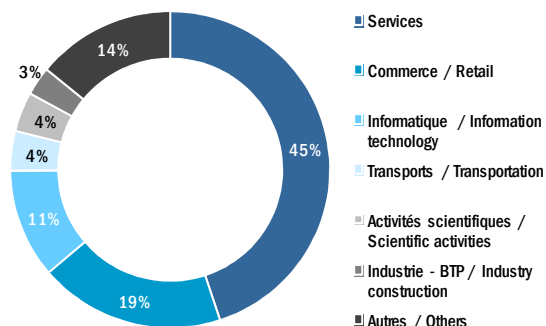


Hors loyers provenant de l'immobilier résidentiel / Excluding residential rental income

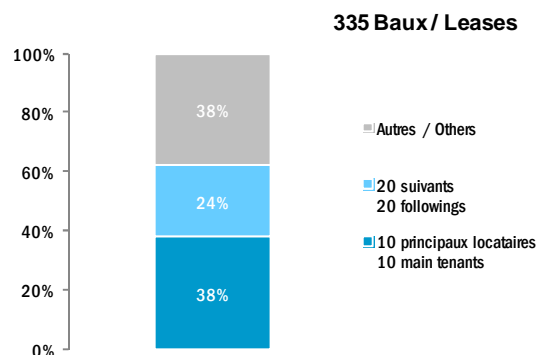
En dehors du principal locataire, Baker & McKenzie avec 10,6 %, aucun des trente plus importants locataires, qui représentent 62 % du total des loyers, n'en atteint 10 %, afin d'éviter toute concentration du risque locatif. Les locataires les plus significatifs sont : SNCF, TDF, la Mairie de Corbeil-Essonnes, l'Armée de Terre, Heidelberg, etc.

Apart from the main tenant, Baker & McKenzie with 10.6%, none of the thirty most important tenants, who represent 62% of total rents, accounted for as much as 10%, thus avoiding any concentration of rental income risk. The most significant tenants are: SNCF, TDF, the Corbeil-Essonnes municipal authority, the French armed forces (Armée de Terre), Heidelberg, etc.

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



## Répartition des baux Lease breakdown



## Taux d'occupation

Affine, détenant essentiellement des immeubles multi-locataires, vise un taux d'occupation normatif entre 94 % et 95 %. Son évolution stratégique, consistant notamment à investir dans des immeubles à forte création de valeur, peut conduire le groupe à acquérir des immeubles avec des taux d'occupation temporairement en deçà de ce taux moyen.

Au 31 décembre 2011, le taux d'occupation financier d'Affine (excluant les immeubles en cours de cession à l'unité ou restructuration : Saint-Cloud, et une partie de l'immeuble de Gennevilliers) s'établit à 89,0 %,

## Occupancy rate

Affine, holding mainly multi-tenant buildings, aims at a normative occupancy rate of between 94% and 95%. Its strategic evolution, with a focus on investing in high added-value buildings, may lead the group to acquire properties with occupancy rates falling temporarily below this average.

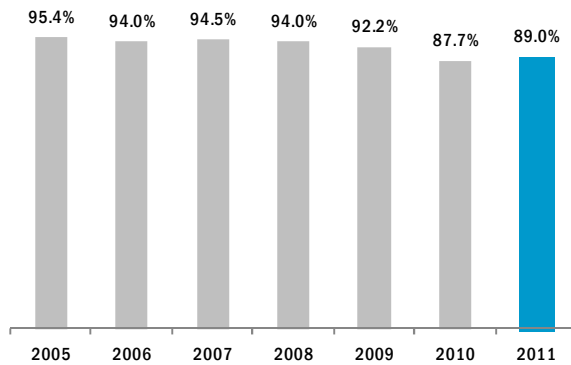
At 31 December 2011, Affine's financial occupancy rate (excluding buildings currently being sold entirely or refurbished: Saint-Cloud, and part of the building in Gennevilliers) came at 89.0%, compared with 87.7%



contre 87,7 %<sup>1</sup> fin 2010. Le taux d'occupation s'améliore légèrement, l'arrivée de plusieurs locataires sur les sites de Leers et Saint Cyr en Val faisant plus que compenser les quelques départs enregistrés dans les commerces de Troyes et dans des bureaux à Mulhouse.

at the end of 2010. The occupancy rate improved slightly, with the arrival of several tenants on the Leers and Saint-Cyr-en-Val sites more than offsetting the few departures seen in the retail complex in Troyes and in offices in Mulhouse.

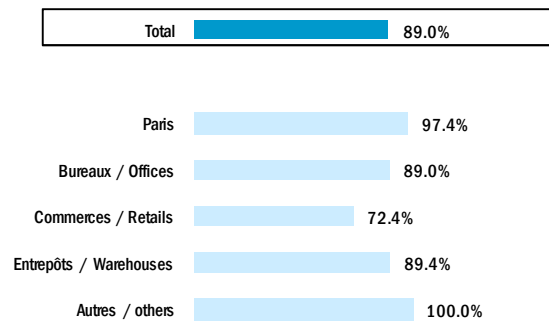
### Taux d'occupation \* Occupancy rate\*



\* Taux d'occupation financier hors immeubles en restructuration. / Financial occupancy rate excluding buildings being restructured.

62 % de la vacance financière du groupe est concentrée sur 7 actifs. Parmi eux deux ensembles commerciaux, Nevers et Arcachon, sont en cours de commercialisation, la crise économique ayant ralenti la signature de nouvelles enseignes.

### Répartition du taux d'occupation par secteur Breakdown of occupancy rate by sector



62% of the group's financial vacancy is concentrated on 7 assets. Of these, two shopping centers, Nevers and Arcachon, are in the process of being let, the economic crisis having slowed the signing-up of new retailers.

Ainsi, les immeubles de commerces représentent le taux de vacance le plus élevé avec presque 28 %, celui des entrepôts étant de 11 % et celui des bureaux de 11 %. Paris représente le pôle le plus attractif avec un taux d'occupation de près de 97 %.

Thus, retail buildings represent the highest vacancy rate, with almost 28%, with the rates for warehouses and offices standing at 11% and 11% respectively. Paris is the most attractive pole, with an occupancy rate close to 97%.

### Acquisitions & Cessions

Affine a fait l'acquisition en février d'un ensemble immobilier de bureaux à Lyon de 4 900 m<sup>2</sup> pour un montant de 10,5 M€. Situé à la limite de la zone de la Part-Dieu, cet ensemble bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun. Composé de deux corps de bâtiment reliés, datant respectivement de 1984 et 2001, il bénéficie de 122 emplacements de stationnement en sous-sol. Il est loué à trois locataires, dont T Systems (filiale du groupe Deutsche Telecom) qui occupe près de 80 % des surfaces. Il présente un potentiel de revalorisation important lié à un travail de repositionnement et à son intégration dans l'extension de la zone dynamique de la Part-Dieu.

### Acquisitions & Disposals

In February, Affine purchased a 4,900 sqm office building complex for an amount of €10.5m. Located near the La Part-Dieu area, this complex is well served by public transport. Consisting of two linked buildings, built in 1984 and 2001 respectively, the property has 122 underground parking lots. It is leased to three tenants, including T Systems (a subsidiary of the Deutsche Telecom Group), which occupies almost 80% of the surface area. The complex has the potential for significantly higher value through its repositioning and integration into the extension of the dynamic Part-Dieu area.

Par ailleurs, Affine a acquis en novembre un ensemble immobilier mixte (bureaux / locaux d'activité) à Gennevilliers de 22 200 m<sup>2</sup> pour 18,8 M€. Localisé dans une zone connaissant une

In addition, in November Affine acquired a 22,200 sqm mixed-use building complex (offices / industrials) at Gennevilliers for €18.8m. Located in an area that has seen accelerated business and services

<sup>1</sup> Le taux 2010 diffère légèrement du taux précédemment publié, le groupe utilisant dorénavant la définition recommandée par l'EPRA (1 - Loyers de marché des surfaces vacantes / loyers de marché de la surface totale).  
The 2010 rate differs slightly from the previously published rate, as the Group now uses the definition recommended by the EPRA (1 - Estimated Rental Value (ERV) of vacant spaces divided by ERV of total surfaces).

tertiarisation accélérée au cours des dix dernières années, le site bénéficie d'une desserte en transport en commun qui devrait fortement se développer dans le cadre du Grand Paris. Il est composé de 8 bâtiments indépendants au sein d'un parc gardienné, et loués à une cinquantaine de locataires pour un loyer de 1,8 M€. Il présente un potentiel de revalorisation important notamment du fait des relocations et du repositionnement ; il comporte également une réserve foncière.

Enfin, dans le cadre du prolongement de la VEFA d'Arcachon, 233 m<sup>2</sup> supplémentaires ont été achetés en fin d'année.

Ces opérations s'inscrivent dans la stratégie de développement d'Affine qui vise à privilégier des immeubles présentant un important potentiel de création de valeur à court et long terme.

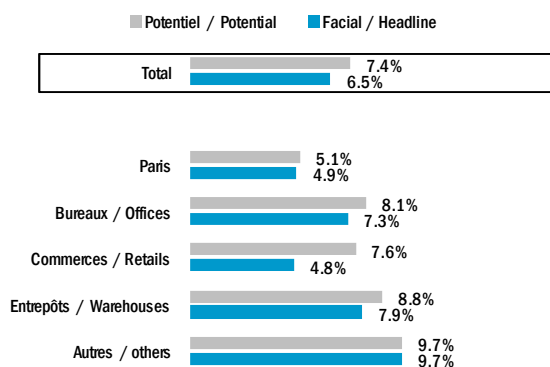
Dans le cadre de la rationalisation de son portefeuille immobilier, Affine a procédé au cours de l'année à la cession de 11 immeubles matures ou de valeur trop modeste : bureaux à Nantes (1 510 m<sup>2</sup>), Marseille (1 329 m<sup>2</sup>), Rueil Malmaison (3 575 m<sup>2</sup>), Montpellier (282 m<sup>2</sup>) et à Paris (957 m<sup>2</sup>) ; mixte (bureaux / locaux d'activité) à Bron (1 335 m<sup>2</sup>) ; entrepôts à Lezennes (3 125 m<sup>2</sup>) et à Gennevilliers (4 420 m<sup>2</sup>) ; unité commerciale à Arcachon (700 m<sup>2</sup>) ; complexe résidentiel à Berlin (18 313 m<sup>2</sup>) ; résidence universitaire à Orléans (1 380 m<sup>2</sup>). En dehors de la vente de l'actif parisien, rue Chapon, l'ensemble des cessions a été réalisée à la juste valeur de fin 2010.

## Performance

La rationalisation du portefeuille se traduit par la cession d'actifs de petite taille, avec un taux d'occupation souvent élevé et offrant un rendement supérieur à la moyenne du groupe. Ce mouvement tend à réduire la performance opérationnelle brute à court terme mais favorise la performance opérationnelle nette à moyen terme par l'optimisation des coûts de structure.

### Rendement du patrimoine

#### Rental yield of assets



development over the last ten years, the site enjoys a public transport service which should develop strongly through the Grand Paris project. It comprises 8 separate buildings housed within a guarded compound and leased to around fifty tenants for a rent of €1.8m. It offers potential for the creation of substantial additional value, particularly through lease renewals and repositioning. The property also includes a land reserve.

Finally, as part of the the extension of the building in anticipation of completion bought in Arcachon, 233 new sqm were acquired at the end of the year.

These operations are consistent with Affine's development strategy, which gives priority to buildings that offer significant potential for value creation in the short and long term.

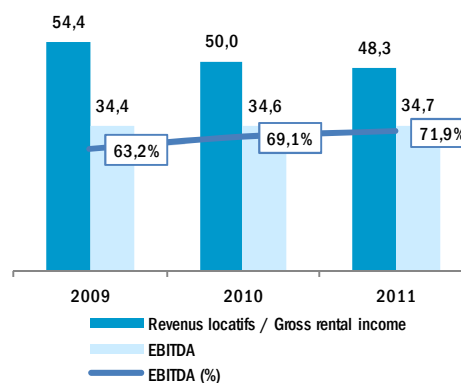
As part of its process to rationalise its property portfolio, Affine sold several non-strategic assets over the period, including 11 buildings regarded as mature or too low in value: offices in Nantes (1,510 sqm), Marseilles (1,329 sqm), Rueil Malmaison (3,575 sqm), Montpellier (282 sqm) and Paris (957 sqm); mixed-use (office / industrials) buildings in Bron (1,335 sqm); warehouses in Lezennes (3,125 sqm) and Gennevilliers (4,420 sqm); retail unit in Arcachon (700 sqm); housing complex in Berlin (18,313 sqm); student accomodation building in Orléans (1,380 sqm). Apart from the sale of the Parisian asset on rue Chapon, all the disposals were realized at fair value at the end of 2010.

## Performance

The rationalization of the portfolio results in the disposal of assets of small size, often with a high occupancy rate and offering a yield above the average for the group. This movement tends to reduce gross operating performance in the short term, but favors net operating performance in the medium term thanks to the optimization of structural costs.

### Evolution de la performance opérationnelle

#### Evolution of operating performance



# Autres activités

## Other businesses

### Développement

#### CONCERTO EUROPEAN DEVELOPER

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

- Signature avec Sunclear, leader français dans la distribution de produits plastiques semi-finis, d'une opération de développement, en région parisienne, d'une plateforme logistique de 21 000 m<sup>2</sup> assorti d'un bail de 9 ans, livrable fin 2012 ;
- Finalisation d'un accord de promotion / construction d'un bâtiment logistique de 25 000 m<sup>2</sup> environ pour un groupe de distribution de premier rang en région Champagne Ardenne, livrable au premier trimestre 2013.
- Développement d'un accord avec la Shema (Société Hérouvillaise d'Economie Mixte pour l'Aménagement) de promotion/construction d'une plateforme logistique multimodale sur le port de Honfleur (Parc Logistique Calvados) orienté massification et mutualisation des flux logistiques.

A l'étranger :

- A Sant Feliu de Buixalleu (Espagne), la commercialisation des bâtiments à construire, d'une surface globale de 38 700 m<sup>2</sup>, est en cours. La première opération signée, qui porte sur une surface de 3 700 m<sup>2</sup>, a fait l'objet d'un dépôt de PC pour une livraison fin 2012.

#### PROMAFFINE

La société a décidé de ne plus lancer de nouvelles opérations de promotion depuis 2010. Après l'expiration du contrat d'AMO de Péricleès en juin 2011, Affine est dorénavant en charge du suivi des opérations engagées par la société jusqu'à leur achèvement.

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

- Nanterre-Seine Arche (92) : 166 logements (dont 70 à caractère social réservés par ICF La Sablière) et 1 200 m<sup>2</sup> de commerces (réservés par un investisseur) ; la construction est avancée à 44% à fin 2011. Seuls quatre lots n'ont pas encore fait l'objet d'une vente finalisée au 31/12/2011. La

### Development

Concerto European Developer is a subsidiary of Affine focusing on property development projects for distribution and production logistics. It has developed its business activities, located mainly in France:

- Agreement with Sunclear, French leader in the distribution of semi-finished plastic products, to develop, in the Paris region, a logistics platform with a surface area of 21,700 sqm, let through a 9-year fixed lease, to be completed by the end of 2012;
- Finalization of an agreement with a leading retail group for the development and construction of a 25,000 sqm logistics building in the Champagne Ardenne regions, to be delivered in the first quarter of 2013.
- Development of an agreement with Shema (Société Hérouvillaise d'Economie Mixte pour l'Aménagement) for the promotion/construction of a multi-mode logistics platform at the port of Honfleur (Calvados Logistics Park), geared towards the standardization and pooling of logistics flows.

Abroad:

- In Sant Feliu de Buixalleu (Spain), the marketing of the warehouses to be built is in progress. The project covers a total surface area of 38,700 sqm. The first signed transaction, which concerns a surface area of 3,700 sqm, has been granted planning permission for delivery at the end of 2012.

The company has decided to stop launching new development operations since 2010. After the expiry of the Péricleès delegated project management contract in June 2011, Affine is now in charge of monitoring the operations undertaken by the company until their completion.

Two joint-development projects with Crédit Agricole Immobilier Promotion were continued by Affine during the year:

- Nanterre-Seine Arche (92): 166 apartments (of which 70 for social housing purposes, reserved by ICF La Sablière) and 1,200 sqm of retail premises (reserved by an investor); construction progress had reached 44% at year-end 2011. Only four lots were not yet definitively sold at 31/12/2011. The

cession du local d'environ 350 m<sup>2</sup> situé en pied d'immeuble est en cours de négociation ;

- Marseille 10ème : 90 % des travaux des deux premiers bâtiments sont réalisés, ces deux bâtiments ayant été vendus à des investisseurs institutionnels. Celle du bâtiment 3, commercialisé au détail, est avancée à 50% au 31/12/2011 ; une trentaine d'appartements restent disponibles à la vente sur un total de 70.

sale of the 350 sqm premises located at the foot of the building is currently being negotiated.

- Marseille 10: 90% of works on the first two tranches were completed, these two buildings having been sold to institutional investors. The third building, marketed by lot, was 50% completed at 31/12/2011. Some thirty apartments remain available for sale out of a total of 70.

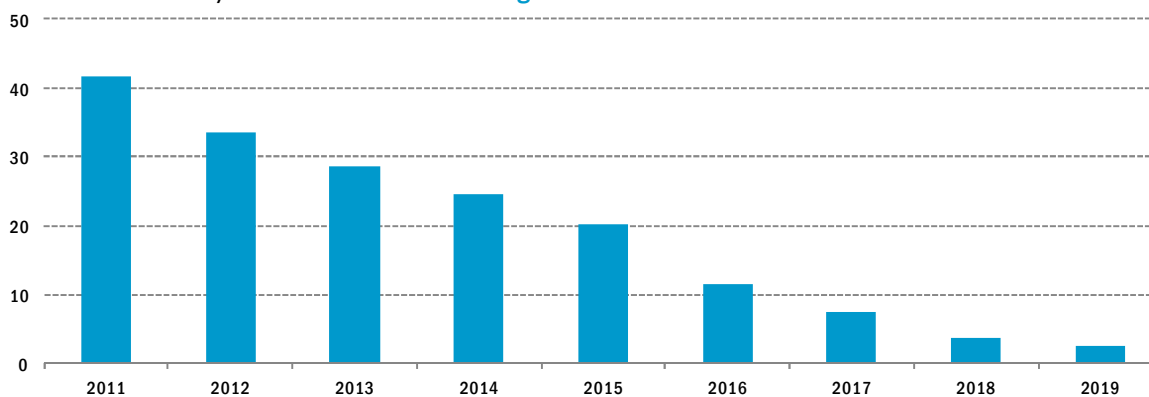
## Crédit-bail

Aucune nouvelle opération n'a été réalisée depuis 2009. Par ailleurs, Affine a obtenu l'accord de l'Autorité de Contrôle Prudentiel (ACP) pour le retrait de son agrément de société financière. Elle continue à gérer son portefeuille d'opérations dont l'encours poursuit son érosion naturelle. Au cours de la période, 27 crédits preneurs ont levé l'option d'achat de leur crédit bail, dont 8 par anticipation. En conséquence les engagements bruts ont été ramenés de 163,2 M€ à fin 2010 à 90,1 M€ à fin 2011, et les engagements nets de 57,6 M€ à 40,3 M€. Le montant des redevances a poursuivi sa décroissance pour atteindre 9,9 M€ contre 14,8 M€ pour la même période en 2010.

## Finance lease

No new operations have been carried out since 2009. In addition, Affine obtained agreement from the French banking authority (ACP) for withdrawal of its license as a credit institution. The company continued to manage its existing portfolio of operations, which continues its natural decline. During the period, 27 lessees exercised the option to purchase their buildings, in 8 cases earlier than the maturity date. Gross commitments therefore fell from €163.2m at year-end 2010 to €90.1m at the end of June 2011, and net commitments fell from €57.6m to €40.3m. Rents continued to decline, and were down to €9.9m versus €14.8m for the same period in 2010.

## Encours de credit bail / Finance leases outstanding



# Sociétés mise en équivalence

## Associate

### Banimmo

Au 31 décembre 2011, Banimmo détient 24 immeubles (et un terrain), pour une superficie totale de près de 135 000 m<sup>2</sup>, et dégage un revenu locatif annuel de 15,9 M€ sur la base des baux en vigueur. Au cours de l'année, la société a signé 18 nouveaux baux ou renégociations pour 22 340 m<sup>2</sup> et enregistré 10 départs pour 6 490 m<sup>2</sup>. A fin décembre, le taux d'occupation des immeubles de placement était de 79 %.

La nature de l'activité de Banimmo, à savoir le repositionnement ou le redéveloppement d'immeubles ou de sites, rend la juste valeur de son patrimoine plus volatile et de ce fait moins pertinente que celle d'une foncière exclusivement patrimoniale. De ce fait la société a opté en 2010 pour l'enregistrement au coût historique (IAS2) des immeubles faisant l'objet de développements ou rénovations. La valeur totale des immeubles s'élevait à fin décembre 2011 à 235,7 M€ (droits inclus) et 392 M€ en incluant la juste valeur des sociétés mises en équivalence.

Après une année 2010 marquée par d'importantes acquisitions, notamment la prise de participation dans City Mall pour le développement de centres commerciaux en centre ville, le groupe a concentré ses efforts sur la création de valeur de son patrimoine et la cession de ses actifs matures. Il a ainsi vendu à Clamart des commerces de pied d'immeubles pour 20 M€, à Anvers un ensemble se composant de plusieurs immeubles d'exposition, de bureaux et de surfaces horeca (hôtel, restaurant, café) pour 17,1 M€ et un immeuble de bureaux pour 15,5 M€, et près d'Orléans une cellule commerciale pour 2,7 M€. Par ailleurs, dans le cadre d'un appel d'offre public lancé par la ville de Paris, Banimmo a remporté le concours portant sur la rénovation des halles historiques Secrétan. Après restructuration, ces halles développeront une superficie de 3 800 m<sup>2</sup> pour un coût de rénovation de 12 M€.

Début septembre 2011, Banimmo a conclu la mise en place d'une ligne de crédit permanente de 120 M€, venant à échéance en 2016. Cette ligne est tirée au 31 décembre 2011 à hauteur de 83,3 M€.

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 de 65% sur le portefeuille sous-jacent, d'un ratio d'endettement global au niveau de la société et d'un ratio de type DSCR.

At 31 December 2011, Banimmo owned 24 buildings (and one plot of land) with a total surface area of almost 135,000 sqm, and generated annual rental income of €15.9m based on the leases in effect. During 2011, the company signed 18 new or renegotiated leases for 22,340 sqm and recorded 10 departures for 6,490 sqm. At the end of December, the occupancy rate of the investment properties was 79%.

The nature of Banimmo's activities, i.e. the repositioning and redevelopment of buildings or sites, makes its portfolio valuation more volatile and thus less accurate than that of a property company that holds only real assets. Consequently, the company opted in 2010 to use the historical cost accounting method (IAS2) for buildings forming the subject of developments or renovations. At the end of December 2011, the total value of the buildings stood at €235.7m (including transfer tax) and €392m including the fair value of associates.

After a 2010 marked by sizable acquisitions, particularly the acquisition of a stake in City Mall for the development of city center retail complexes, the group focused on creating value for its assets and disposing of its mature buildings. Accordingly, it sold in Clamart retail assets for €20m, in Antwerp a complex composed of different exhibition halls, offices and horeca (hostel, restaurant, café) areas for €17.1m and an office building for €15.5m, and near Orléans a retail unit for €2.7m. In addition, following a public tender offer initiated by the City of Paris, Banimmo won the contract to renovate the historic Halles Secrétan buildings. After refurbishment, this complex will cover a surface area of 3,800 sqm for a renovation cost of €12m.

In early September 2011, Banimmo negotiated a permanent credit line of €120m, expiring in 2016. At 31 December 2011, this line was drawn down by €83.3m.

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

## Jardins des Quais

Ensemble immobilier de plus de 25 000 m<sup>2</sup> composé de 5 hangars, qui ont tous fait l'objet d'une rénovation lourde. Ce vaste ensemble situé sur les berges de la Garonne, et à proximité du centre ville historique de Bordeaux, jouit d'un emplacement privilégié avec notamment une desserte directe par tramway et bénéficie de 770 parkings. L'ensemble développe des espaces commerciaux au rez-de-chaussée, le Quai des Marques : plus de 70 unités moyen et haut de gamme, orientées prêt-à-porter et équipement de la maison, et restaurants de qualité. Cet ensemble offre à l'étage des espaces de bureaux avec terrasse.

Real estate complex of more than 25,000 sqm consisting of 5 sheds, which have all been the subject of heavy refurbishment. This vast complex, located on the banks of the Garonne and close to the historic center of Bordeaux, enjoys a prime location with a direct tram service, and has 770 parking lots. The complex develops ground-floor commercial spaces on Quai des Marques: more than 70 mid-range and high-end premises geared towards ready-to-wear clothing and household goods, and quality restaurants. The first floor of this mixed-used complex has offices with terrace areas.

# SYNTHÈSE FINANCIÈRE FINANCIAL SUMMARY

## Résultats consolidés Consolidated earnings

NB : Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011, le sous-groupe Banimmo, ainsi que Jardins des quais, sont consolidés chez Affine par mise en équivalence. Afin de permettre une bonne lisibilité des comptes de l'exercice et leur comparabilité avec ceux des exercices précédents, les comptes commentés ci-dessous sont des comptes pro forma dans lesquels le sous-groupe Banimmo et Jardins des quais sont consolidés par mise en équivalence en année pleine pour les trois années. Ces comptes (compte de résultat, bilan, cash-flow) font parties de l'annexe consolidée audité par les commissaires aux comptes.

NB: Since the 1st October 2011, the sub-group Banimmo and Jardins des Quais are consolidated in Affine through the equity method. To facilitate the readability of the annual financial statements and their comparability with previous years, the consolidated financial statements commented on below are proforma statements, in which Banimmo and Jardins des Quais are consolidated through the equity method on a whole-year basis for the three years. These statements (earnings, balance sheet, cash-flow) form part of the consolidated annex audited by the statutory auditors.

Résultat consolidé (M€) <sup>(1)</sup>	2009	2010	2011	Consolidated earnings (€m) <sup>(1)</sup>
Revenus locatifs	54,4	50,0	48,3	Gross rental income
Loyers nets	44,9	42,6	43,1	Net rental income
Revenus des autres activités	3,8	5,1	3,6	Other income
Frais de fonctionnement	(14,3)	(13,1)	(12,0)	Corporate expenses
<b>EBITDA courant <sup>(2)</sup></b>	<b>34,4</b>	<b>34,6</b>	<b>34,7</b>	<b>Current EBITDA<sup>(2)</sup></b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>34,2</b>	<b>34,4</b>	<b>34,6</b>	<b>Current operating profit</b>
Autres produits et charges	(0,6)	(4,2)	(2,6)	Other income and expenses
Résultat des cessions d'actifs	1,5	(0,5)	2,9	Net profit or loss on disposal
<b>Résultat opérationnel avt ajust. valeur</b>	<b>35,2</b>	<b>29,7</b>	<b>34,9</b>	<b>Operating profit (before value adj.)</b>
Solde net des ajustements de valeurs	(36,3)	(3,8)	1,7	Net balance of value adjustments
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>(1,1)</b>	<b>25,9</b>	<b>36,6</b>	<b>Net operating profit</b>
Coût de l'endettement financier net	(19,5)	(19,6)	(18,2)	Net financial cost
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(5,4)	(0,1)	(2,3)	Fair value adjustments of hedging instr.
Impôts	4,1	0,3	(0,4)	Taxes
Divers <sup>(3)</sup>	17,3	4,1	0,9	Miscellaneous <sup>(4)</sup>
<b>Résultat net</b>	<b>(4,6)</b>	<b>10,5</b>	<b>16,6</b>	<b>Net profit</b>
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>(2,9)</b>	<b>10,3</b>	<b>15,3</b>	<b>Net profit - group share</b>
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>(2,9)</b>	<b>10,3</b>	<b>15,3</b>	<b>Net profit - group share</b>
Retraitement EPRA	18,4	5,7	3,2	EPRA adjustments
<b>Résultat EPRA <sup>(4)</sup></b>	<b>15,6</b>	<b>16,0</b>	<b>18,5</b>	<b>EPRA earnings<sup>(5)</sup></b>

(1) Sur la base des comptes IFRS et des recommandations de l'EPRA. / Based on IFRS standards and EPRA recommendations.

(2) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2011 et 2010 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 3,0 M€ et 5,4 M€, présent dans les autres produits et charges. / Current EBITDA represents the current operating profit excluding current depreciation and amortization costs. This amount excludes the depreciation on the development activities of €3.0m and €5.4m in 2011 and 2010 respectively and appears under other income and expenses.

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

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

Les revenus locatifs sont en baisse de 3,5 %, tirés à la baisse par les cessions. Ces effets sont limités en grande partie par les acquisitions et les VEFA de Nevers et d'Arcachon. A périmètre constant, les loyers

Gross rental income decreased by about 3.5% due to disposals. These impacts are largely limited by the acquisitions and buildings in anticipation of completion in Nevers and Arcachon. On a like-for-like

de la période augmentent de 1,0 %, bénéficiant notamment de la baisse de la vacance en moyenne sur l'année. La réduction des charges locatives, résultant notamment de l'effet favorable des redditions de charges, permet aux loyers nets d'afficher une hausse de 1,1 %.

Le résultat opérationnel courant reste stable (+0,4 %), la diminution de 8,5 % des frais de fonctionnement (12,0 M€ vs 13,1 M€) permettant de compenser l'érosion naturelle des revenus sur les opérations de location financement (2,4 M€ vs 2,9 M€) et la baisse des bénéfices de l'activité de développement immobilier (1,3 M€ vs 2,2 M€), hors dépréciation sur stocks.

Le résultat opérationnel net est en forte hausse (+41 %). Cette amélioration provient principalement de la plus value de cessions (2,9 M€ vs -0,5 M€), liée essentiellement à la vente de l'immeuble situé rue Chapon, et de l'augmentation des justes valeurs des immeubles (+1,7 M€ vs -3,8 M€), auxquelles il faut ajouter une nouvelle dépréciation sur la valeur du terrain de Sant Feliu (3,0 M€ vs 5,2 M€), détenu en stock par Concerto.

Concernant les sociétés mises en équivalence, Banimmo affiche un résultat opérationnel courant en hausse de 10,8 % (10,9 M€ vs 9,8 M€). Cette augmentation provient essentiellement par la bonne performance des honoraires et commissions (2,1 M€ vs 1,3 M€), liée principalement à la réalisation de deux bâtiments "built-to-suit", et des participations (2,6 M€ vs 2,2 M€), les loyers nets restant stables. Cette progression est compensée en partie par la hausse des charges opérationnelles et administratives (-7,9 M€ vs -7,1 M€) et du coût de la dette (-7,9 M€ vs 7,3 M€). Les plus values de cessions portent le résultat courant net à 7,0 M€ contre 2,6 M€ en 2010. Après prise en comptes des éléments "non-cash" tels que les variations de juste-valeur, le résultat net s'établit à 1,2 M€ (vs 0,5 M€). Jardins des Quais enregistre une amélioration des loyers nets (1,6 M€ vs 1,5 M€), grâce à une amélioration lente de son taux d'occupation, la commercialisation de l'ensemble du site devant s'achever en 2012.

Le coût de la dette nette diminue de 7,3 % et passe à 18,2 M€, la hausse des taux étant compensée par la diminution de l'endettement. Ainsi, et malgré la baisse de valeur des instruments financiers (-2,3 M€ vs -0,1 M€) et de la contribution des sociétés mises en équivalence (1,3 M€ vs 3,0 M€), le résultat net part du groupe ressort en forte hausse à 15,3 M€ contre 10,3 M€ en 2010.

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 18,5 M€ contre 16,0 M€ en 2010. (Le résultat EPRA intègre désormais les retraitements EPRA sur l'ensemble des sociétés mises en équivalence).

basis, rents during the period were up 1.0%, benefiting from the decrease in the average vacancy rate over the year. The reduction of rental charges, resulting mainly from the favorable effect of accounting write-offs, allowed an increase in net rents of 1.1%.

Current operating income remains stable (+0.4%). The 8.5% reduction in operating expenses (€12.0m vs €13.1m) offsets the natural erosion of revenues on finance lease transactions (€2.4m vs €2.9m) and the fall in profits from the property development activity (€1.3m vs €2.2m), excluding depreciation on inventories.

Net operating profit showed a sharp increase (41%). This improvement derives mainly from the capital gain (€2.9m vs -€0.5m), relating essentially to the building located at rue Chapon, and the increase in property fair values (+€1.7m vs -€3.8m), plus a further depreciation on the value of the Sant Feliu land (€3.0m vs €5.2m), held as stock by Concerto.

Regarding the associates, Banimmo presented a recurrent operational result up 10.8% (€10.9m vs €9.8m). This increase came essentially from the good performance of its managements fees and commissions (€2.1m vs €1.3m), pertaining mainly to the realization of two built-to-suit buildings, and from associates (€2.6m vs €2.2m), net rental incomes remaining stable. This improvement was partly offset by the increase of the operational and administrative costs (-€7.9m vs -€7.1m) and of the debt cost (-€7.9m vs -€7.3m). The capital gains allowed the net current result to amount to €7.0m against €2.6m in 2010. After taking into account non-cash items such as fair value change, the net profit came to €1.2m (vs €0.5m). Jardins des Quais registered a progression of the net rental income (€1.6m vs €1.5m), due to a slow improvement in its occupancy rate, the commercialization of the entire site to be completed in 2012.

The cost of net debt decreased by 7.3% at €18.2m, with the rise in interest rates being offset by the decrease in debt. Thus, despite the fall in the fair value of financial instruments (-€2.3m vs -€0.1m) and of the contribution from associates (€1.3m vs €3.0m), the group share of net profit rose sharply to €15.3m, against €10.3m in 2010.

Adjusted for exceptional items such as changes in fair value and gains or losses on disposals, EPRA earnings amounted to €18.5m against €16.0m in 2010. (EPRA earnings now include EPRA adjustments for all associates).



# Cash-flow consolidé

## Consolidated cash flow

Flux de trésorerie (M€)	2009	2010	2011	Cash Flow (€m)
Capacité d'autofinancement	33,3	27,7	19,7	Funds from operation
Capacité d'autofinancement hors coût de l'endettement et des charges d'impôts	51,1	45,9	38,8	Funds from operation excluding cost of debt and taxes
Variation du BFR	19,5	(3,1)	10,1	Change in WCR
Impôt payé	2,1	(3,3)	(0,6)	Taxes paid
<b>Cash-flow opérationnel</b>	<b>73,0</b>	<b>39,6</b>	<b>48,3</b>	<b>Operating cash flow</b>
Acquisitions & Investissements	(39,7)	(24,4)	(25,5)	Acquisitions & Investments
Cessions	69,5	88,4	47,2	Disposals
Divers	4,4	3,2	1,6	Others
<b>Cash-flow d'investissement</b>	<b>34,3</b>	<b>67,1</b>	<b>23,3</b>	<b>Investment cash flow</b>
Emprunts nouveaux	91,8	19,6	24,2	New loans
Remboursements d'emprunts	(131,4)	(94,8)	(59,6)	Loan repayments
Intérêts	(22,3)	(20,1)	(19,4)	Interest
Divers	(25,8)	(16,7)	(18,4)	Others
<b>Cash-flow de financement</b>	<b>(87,7)</b>	<b>(112,0)</b>	<b>(73,0)</b>	<b>Financing cash flow</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>19,6</b>	<b>(5,2)</b>	<b>(1,4)</b>	<b>Change in cash position</b>

La capacité d'autofinancement (hors coût de l'endettement et des charges d'impôts) du groupe a diminué de 15,6 % pour s'établir à 38,8 M€, résultant essentiellement des ventes accélérées des crédits-bails. La variation de BFR enregistre une évolution nettement positive (10,1 M€ vs -3,1 M€), principalement en raison de remboursement de crédit de TVA notamment sur les VEFA de Nevers, Arcachon et sur les travaux de la tour Traversière à Paris. Le cash-flow opérationnel ressort ainsi à 48,3 M€ contre 39,6 M€ pour la même période en 2010.

L'investissement est en légère augmentation (+4,3 %) avec un montant de 25,5 M€ contre 24,4 M€ en 2010. Il comprend pour l'essentiel l'acquisition d'ensembles immobiliers, des travaux ainsi que l'achat par Affine de la participation de 9,8 % de Shy dans AffiParis. La politique active d'arbitrage s'est poursuivie et a conduit le groupe à réaliser 47,2 M€ de cessions, en nette baisse. Les cessions ont représenté principalement des immeubles matures ou de taille insuffisante. Au total le cash-flow d'investissement ressort à 23,3 M€ contre 67,1 M€ pour la même période en 2010.

Le solde net des opérations de financement, y compris les dividendes versés (10,5 M€) et les frais financiers (19,4 M€), dégage un cash-flow négatif de 73,0 M€, les nouveaux emprunts représentant 41 % des remboursements.

Au global, la trésorerie a diminué au cours de l'année de 1,4 M€ et reste à un niveau confortable.

The Group's funds from operations (excluding cost of debt and taxes) were down 15.6% at €38.8m, essentially resulting from the accelerating sale in finance lease. The WCR change showed a sharp improvement (€10.1m vs -€3.1m), mainly driven by VAT reimbursement on the VEFA of Nevers and Arcachon and the refurbishment on the Traversière Tower in Paris. The operating cash flow totalled €48.3m, against €39.6m for the same period in 2010.

The Group's investments were slightly up (+4.3%), with an amount of €25.5m against €24.4m in 2010. This figure consists mainly of acquisitions of building complexes, refurbishment works and the purchase by Affine of Shy's 9.8% stake in AffiParis. The active disposal policy continued and helped the Group to achieve a figure of €47.2m for disposals, sharply down. Disposals mainly represented mature or under-sized buildings. Total cash flow from investments came to €23.3m, against €67.1m for the same period in 2010.

The net balance of financing operations, including dividends paid (€10.5m) and interest charges (€19.4m), generated negative cash flow of €73m, with new borrowings accounting for 41% of repayments.

Overall, the cash position decreased by €1.4m over the period and remains at a comfortable level.

# Bilan consolidé

## Consolidated balance sheet

Bilan consolidé (M€)	2009	2010	2011	Consolidated balance sheet (€m)
<b>ACTIF</b>	<b>1 023,5</b>	<b>920,9</b>	<b>881,0</b>	<b>ASSET</b>
Immeubles (hors droits)	760,2	686,5	672,2	Properties (excluding transfer taxes)
<i>dont immeubles de placement</i>	672,8	611,1	520,8	<i>of which investment properties</i>
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	87,4	75,4	151,4	<i>of which property held for sale</i>
Titres de participations	0,3	0,2	0,3	Equity holdings
Sociétés mises en équivalence	86,2	84,0	85,8	Equity affiliates
Trésorerie	33,0	23,7	23,3	Cash
Autres actifs	143,8	126,5	99,4	Other assets
<b>PASSIF</b>	<b>1 023,5</b>	<b>920,9</b>	<b>881,0</b>	<b>LIABILITIES</b>
Fonds propres (avant affectation)	364,0	362,5	362,2	Shareholders equity (before allocation)
<i>dont ORA</i>	31,0	31,7	20,8	<i>of which convertibles</i>
<i>dont TSDI</i>	73,3	73,3	73,4	<i>of which PSL</i>
Dettes bancaires	539,6	482,0	450,0	Bank debt
Autres passifs	119,9	76,4	68,8	Other liabilities

### Actif net réévalué

Les fonds propres totaux sont stables au 31 décembre 2011 à 362,2 M€ (dont part du groupe : 348,5 M€), reflétant la contribution positive du résultat net (15,3 M€), et intégrant la distribution en mai de la part du dividende payé en numéraire au titre de 2010 (10,9 M€) et l'augmentation de capital. En neutralisant les quasi-fonds propres (73,3 M€ de TSDI), et après retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés, l'actif net réévalué hors droits EPRA s'établit au 31 décembre 2011 à 287,6 M€. Par action, il ressort à 28,97 € (après dilution des ORA et hors autocontrôle), en diminution de 5,0 % par rapport au 31 décembre 2010, principalement en raison de l'émission d'actions nouvelles. Droits inclus, l'ANR EPRA par action s'établit à 32,89 €.

### Net asset value

At 31 December 2011, total shareholders' equity was stable at €362.2m (group share €348.5m), reflecting the positive contribution of net profit (+€15.3m) and incorporating the distribution in May of the dividend paid in cash for 2010 (€10.9m) and the capital increase. After neutralising quasi-equity (€73.3m in perpetual subordinated loan notes), and after adjustments to the fair value of derivatives and deferred taxes, the EPRA net asset value excluding transfer taxes was €287.6m at 31 December 2011. NAV per share was €28.97 (after dilutions and excluding treasury shares), down 5.0% compared with 31 December 2010, mainly due to the issuing of new shares. Including transfer taxes, the NAV per share was €32.89.

ANR (M€)	2009	2010	2011	NAV (€m)
Fonds propres (avant affectation)	349,3	347,5	348,4	Shareholders' equity (before allocation)
Retraitement des TSDI	(73,3)	(73,3)	(73,4)	PSL adjustment
ANR IFRS (hors droits)	275,9	274,1	275,0	IFRS NAV
Retraitements EPRA	8,5	7,7	12,6	EPRA adjustments
<b>ANR EPRA (hors droits)</b>	<b>284,4</b>	<b>281,9</b>	<b>287,6</b>	<b>EPRA NAV (excl. TT)</b>
ANR EPRA (droits inclus)	326,5	322,4	326,5	EPRA NAV (incl. TT)
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 056 923	9 314 600	9 926 848	Diluted number of shares (excl. Tr. shares)
<b>ANR EPRA dilué (hors droits) par action (€)</b>	<b>31,41</b>	<b>30,26</b>	<b>28,97</b>	<b>Diluted EPRA NAV (excl. TT) per share (€)</b>

Par rapport à l'ANR EPRA hors droits, le cours de l'action au 31 décembre 2011 (12,5 €) présente une décote de 57 %.

Based on the EPRA NAV excluding transfer taxes, the share price at 31 December 2011 (€12.5) shows a discount of 57%.

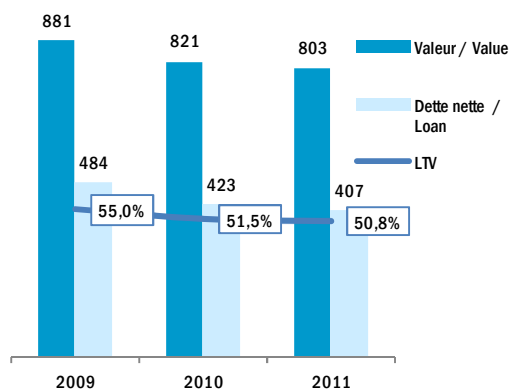
## Financement

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 2011 s'élève à 50,7 M€ (hors renouvellement de lignes de crédit confirmées et comprenant un crédit-bail pour 16,5 M€), à comparer à un montant d'amortissements de la dette bancaire de 76,0 M€ sur la période.

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

### Dette nette sur valeur du patrimoine LTV (Loan-to-Value)



Au 31 décembre 2011 la dette financière (nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie) du groupe s'établit à 435 M€, contre 465 M€ à fin 2010. Elle représente 1,2 fois le montant des fonds propres.

Déduction faite de la dette allouée au crédit bail (27 M€), la dette financière nette correspondant aux immeubles de placement hors VEFA et à la part d'Affine dans la situation nette des sociétés mises en équivalence (85 M€) s'élève à 407 M€, conduisant à un LTV de 50,8 % contre 51,5 % fin 2010.

Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour l'année un coût moyen de la dette de 2,9 %, et 4,0 % coûts de couverture inclus.

La durée moyenne des dettes au 31 décembre 2011 est de 5,7 années. Ces dettes sont amorties à un rythme correspondant à la vie de l'actif sous-jacent, le

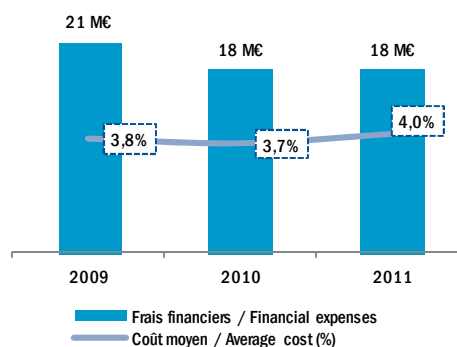
## Financing

For many years, the Affine Group has implemented a prudent debt management policy based on strong relationships with its banks and dedicated per-operation medium-sized financings, secured with mortgages, long-term repayment periods, gradual amortization, and general avoidance of any financial covenants on the company itself.

During 2011, new financings totalled €50.7m (excluding renewal of confirmed lines of credit and including a finance lease of €16.5m), compared with €76.0m in amortization of bank debt over the period.

In addition, the group had confirmed short-term lines of credit totalling €19m at December 31.

### Coût de la dette Cost of debt cost



At 31 December 2011, the Group's financial debt (net of cash and cash equivalents) was €435m versus €465m at year-end 2010. It represented 1.2 times the total shareholders' equity.

After deducting the debt allocated to leasing activities (€27m), the net financial debt for investment properties, excluding buildings in anticipation of completion and the Affine stake in the net value of associates (€85m), totalled €407m, resulting in an LTV ratio of 50.8% compared with 51.5% at year-end 2010.

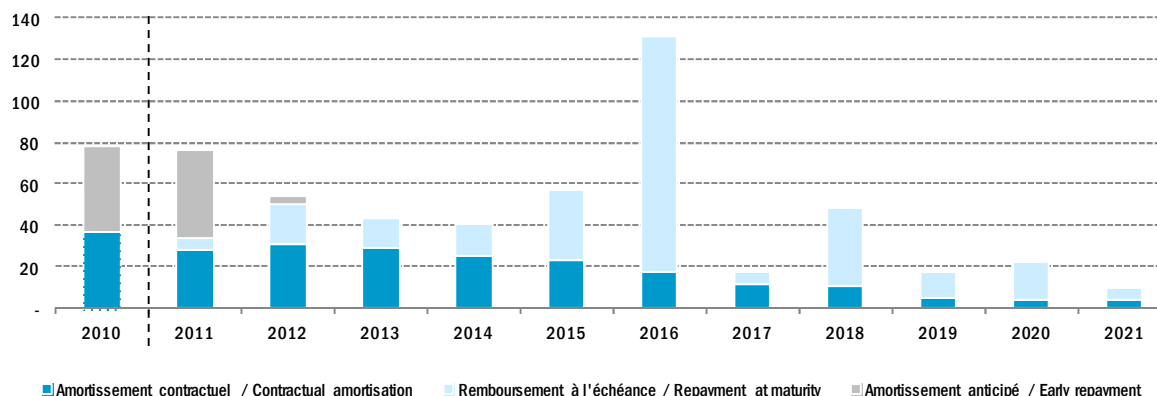
Financial costs on the average of net financial debt resulted in an average cost of debt of 2.9% for the year, or 4.0% including hedging costs.

The average maturity of debt at 31 December 2011 was 5.7 years. These debts are amortized at a pace corresponding to the life of the underlying asset, with

solde du crédit étant remboursé à l'échéance finale. Le graphique ci-dessous montre que le groupe ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années, l'échéance de 2016 correspondant au remboursement du crédit finançant l'immeuble Baudry chez AffiParis qui sera cédé ou refinancé avant ou à cette date.

the balance of the loan repaid at final maturity. The graph below shows that the Group has no major maturities occurring over the next few years; the 2016 repayment corresponds to the maturing of the loan on the Baudry building in Affiparis, which will be sold or refinanced before or at that time.

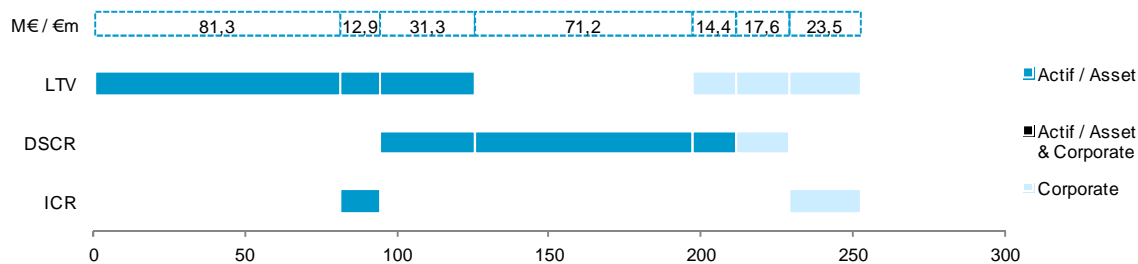
### Amortissement de la dette (en M€) Debt amortization (in €m)



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

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

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



Au 31 décembre les ratios financiers sont respectés.

At 31 December, the financial ratios were respected.

# Perspectives Outlook

Les incertitudes qui pèsent sur l'économie mondiale, tant du point de vue de la croissance que de celui des capacités du système financier, confortent le choix de prudence fait par Affine dans son développement.

Les priorités d'Affine en 2012 porteront sur l'identification d'investissements à fort potentiel de création de valeur, la poursuite de l'optimisation de la gestion locative, notamment au travers l'amélioration des processus du groupe, et la finalisation du programme de refinancement de 2012, déjà en cours de montage à hauteur de 90 %.

The uncertainties on the global economy, both in terms of growth and the capacity of the financial system, confirm Affine's choice of a cautious expansion.

Affine's priorities in 2012 will focus on identifying investments with strong value creation potential, continuing to streamline rental management, particularly by improving the Group's processes, and finalising the 2012 refinancing programme, 90% of which has already been set up.

# Compte de résultat consolidé

## Consolidated income statement

### Présentation résumée en pro-forma <sup>(1)</sup> Condensed presentation in pro-forma<sup>(1)</sup>

(K€)	2009	2010	2011	(€000')
Revenus locatifs	54 412	50 006	48 269	Gross rental income
Produits et charges locatives	(8 828)	(7 200)	(5 129)	Service charge income/(expenses)
Autres produits et charges sur immeubles	(653)	(185)	(55)	Other property op. income /(expenses)
<b>LOYERS NETS</b>	<b>44 931</b>	<b>42 620</b>	<b>43 084</b>	<b>NET RENTAL INCOME</b>
Revenus de location financement (LF)	3 848	2 901	2 351	Income from finance leases (FL)
Revenus des opérations de développement	(87)	2 170	1 278	Income from property development
Frais de structure	(14 325)	(13 129)	(12 008)	Corporate expenses
<b>EBITDA COURANT</b>	<b>34 367</b>	<b>34 562</b>	<b>34 705</b>	<b>CURRENT EBITDA</b>
Amortissements et dépréciations	(138)	(126)	(122)	Amortization and depreciation
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>34 229</b>	<b>34 436</b>	<b>34 583</b>	<b>CURRENT OPERATING PROFIT</b>
Charges nettes des provisions	(1 101)	5	(228)	Charges net of provisions
Solde des autres produits et charges	534	(4 225)	(2 383)	Net other income
Résultat cessions Immeuble de Placement	1 219	(426)	2 168	Gains on disposal of Investment Properties
Levées d'option sur immeubles en LF	296	(96)	764	Options exercised on FL properties
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	(20)	(7)	-	Gains on disposals of operating assets
Résultat des cessions d'actifs	1 496	(529)	2 931	Net profit or loss on disposals
<b>RESULTAT OPERATIONNEL AVT AJUST. VALEUR</b>	<b>35 158</b>	<b>29 686</b>	<b>34 902</b>	<b>OPERATING PROFIT BEFORE VALUE ADJ.</b>
Ajustement des valeurs des immeubles	(32 757)	(3 821)	1 679	Fair value adjustment to Properties
Ajustement de Goodwill	(3 545)	-	-	Goodwill adjustment
Solde net des ajustements de valeurs	(36 302)	(3 821)	1 679	Net balance of value adjustments
<b>RESULTAT OPERATIONNEL NET</b>	<b>(1 145)</b>	<b>25 865</b>	<b>36 581</b>	<b>NET OPERATING PROFIT</b>
Produits de trésorerie et équivalents de tr.	1 984	280	258	Income from cash and cash equivalents
Coût de l'endettement financier brut	(21 458)	(19 916)	(18 458)	Gross financial cost
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(19 474)</b>	<b>(19 636)</b>	<b>(18 200)</b>	<b>Net financial cost</b>
Autres produits et charges financiers	9 067	(83)	(434)	Other financial income
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(5 354)	(89)	(2 262)	Fair value adjustments to hedging instr.
<b>RESULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>(16 905)</b>	<b>6 057</b>	<b>15 686</b>	<b>PROFIT BEFORE TAX</b>
Impôts courant	4 559	562	153	Current corporation tax
Autres impôts	(495)	(285)	(592)	Other tax
Sociétés mises en équivalence	9 070	2 975	1 312	Associates
Résultat net des activités abandonnées	(819)	1 209	-	Net profit from abandoned businesses
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(4 590)</b>	<b>10 518</b>	<b>16 558</b>	<b>NET PROFIT</b>
Résultat net - Participations <sup>(2)</sup>	1 736	(199)	(1 295)	Net profit - Minority interests <sup>(2)</sup>
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>(2 854)</b>	<b>10 319</b>	<b>15 262</b>	<b>NET PROFIT - GROUP SHARE</b>
Retraitement EPRA	18 432	5 701	3 237	EPRA adjustments
<b>RESULTAT EPRA</b>	<b>15 578</b>	<b>16 020</b>	<b>18 499</b>	<b>EPRA EARNINGS</b>
Résultat par action (€)	(1,10)	0,53	1,19	Earnings per share
Résultat par action dilué (€)	(0,68)	0,83	1,26	Diluted earnings per share
<b>Résultat EPRA par action (dilué) (€)</b>	<b>1,33</b>	<b>1,45</b>	<b>1,60</b>	<b>EPRA Earnings per share</b>
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	7 522 989	7 570 201	8 349 497	Number of shares (excl. Treasury Shares)
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 145 389	9 192 601	9 597 497	Number of shares diluted (excl. TS)

(1) Après retraitement de Banimmo et Jardins des Quais en mise en équivalence. / After adjustment of Banimmo and Jardins des Quais consolidated through the equity method.

(2) Participations ne donnant pas le contrôle. / Non-controlling interests

# Bilan consolidé

## Consolidated balance sheet

### Présentation résumée en pro-forma <sup>(1)</sup>

### Condensed presentation in pro-forma<sup>(1)</sup>

ACTIF (K€)	2009	2010	2011	ASSETS (€ 000,)
Immeubles de placement	673 075	611 547	521 356	Investment properties
Actifs corporels	71	355	341	Tangible assets
Immobilisations incorporelles	270	228	207	Intangible assets
Actifs financiers	75 078	60 692	39 125	Financial assets
Actifs d'impôts différés	3 176	1 454	1 394	Deferred tax assets
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	86 153	83 976	85 819	Shares and investments in companies (equity method)
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>837 822</b>	<b>758 252</b>	<b>648 243</b>	<b>TOTAL NON-CURRENT ASSETS</b>
Immeubles destinés à la vente	87 407	75 365	151 363	Buildings to be sold
Branche d'activité destinée à la vente	5 067	-	-	Business sector to be sold
Prêts et créances de location-financement	618	561	6 878	Finance lease loans and receivables
Stocks	19 625	20 587	13 680	Inventory
Clients et comptes rattachés	11 066	6 694	8 904	Trade and other accounts receivable
Actifs d'impôts courants	42	184	115	Current tax assets
Autres créances	28 867	35 565	28 471	Other receivables
Trésorerie et équivalents de trésorerie	33 030	23 703	23 316	Cash and cash equivalents
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>185 722</b>	<b>162 659</b>	<b>232 727</b>	<b>TOTAL CURRENT ASSETS</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 023 544</b>	<b>920 911</b>	<b>880 970</b>	<b>TOTAL</b>

PASSIF (K€)	2009	2010	2011	LIABILITIES (€ 000,)
Capitaux propres (part du groupe)	349 260	347 462	348 447	Shareholders' equity (Group share)
<i>dont ORA</i>	31 036	31 662	20 763	<i>of which convertibles</i>
<i>dont TSDI</i>	73 327	73 345	73 436	<i>of which PSL</i>
Intérêts minoritaires	14 725	15 028	13 736	Minority interests
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>363 985</b>	<b>362 490</b>	<b>362 183</b>	<b>TOTAL SHAREHOLDERS' EQUITY</b>
Emprunts long terme	478 141	405 055	319 837	Long-term borrowings
Passifs financiers	16 332	16 411	15 551	Financial liabilities
Provisions	2 110	910	3 027	Provisions
Dépôts et cautionnements reçus	9 308	7 458	7 145	Deposits and security payments received
Passifs d'impôts différés et non courants	3 260	364	281	Deferred and non-current tax liabilities
Divers	(0)	(0)	0	Other
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>509 152</b>	<b>430 199</b>	<b>345 841</b>	<b>TOTAL LONG-TERM LIABILITIES</b>
Branches d'activités destinées à la vente	5 020	-	-	Business sector to be sold
Passifs liés aux immeubles destinés à la vente	36 487	31 045	97 529	Liabilities relating to buildings to be sold
Dettes fournisseurs et autres	40 869	33 946	24 106	Trade payables and other accounts payable
Emprunts et dettes financières	60 902	58 993	46 621	Borrowings and financial debt
Passifs d'impôts courants	3 304	706	14	Current tax liabilities
Dettes fiscales et sociales	3 826	3 532	4 677	Tax and social charges
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>150 408</b>	<b>128 222</b>	<b>172 947</b>	<b>TOTAL CURRENT LIABILITIES</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 023 544</b>	<b>920 911</b>	<b>880 970</b>	<b>TOTAL</b>

(1) Après retraitement de Banimmo et Jardins des Quais en mise en équivalence. / After adjustment of Banimmo and Jardins des Quais consolidated through the equity method.

# ANNEXES APPENDICES ]

## Liste des immeubles Affine / AffiParis List of rental properties Affine / AffiParis

Situation Location	Nom ou rue Name or street	Zone Zone	Dépt French Département number	Surface en m <sup>2</sup> Surface area in sqm	Date acquisition Acquisition date
<b>Bureaux / Offices</b>					
Paris 3 <sup>e</sup>	19, Rue Reaumur	Paris	75	1 679	2007
Paris 8 <sup>e</sup>	Rue Paul-Baudry	Paris	75	9 423	2006
Paris 9 <sup>e</sup>	Rue Auber	Paris	75	2 283	2008
Paris 10 <sup>e</sup>	Rue d'Enghien	Paris	75	1 003	2008
Paris 12 <sup>e</sup>	« Tour Bercy » - Rue Traversière	Paris	75	7 783	2008
Croissy Beaubourg	Rue d'Emerainville	Ile-de-France	77	993	2005
Saint Germain en Laye	Rue des Gaudines	Ile-de-France	78	2 249	2002
Montigny-le-Bretonneux	« TDF St Quentin » - Rue Ampère	Ile-de-France	78	9 546	2003
Saint Germain en Laye	Rue Témara	Ile-de-France	78	1 450	2002
Elancourt	« Parc Euclide » - Rue Blaise Pascal	Ile-de-France	78	6 347	2004
Plaisir	Zac Ste Apolline, rue des Poiriers	Ile-de-France	78	1 160	2005
Évry	Rue Gaston Crémieux	Ile-de-France	91	7 572	1984
Brétigny/Orge	Route des Champcueils	Ile-de-France	91	3 564	1989
Les Ulis	« L'Odysée » - Rue de la Terre de Feu	Ile-de-France	91	3 500	2003
Corbeil Essonnes	Darblay I – Avenue Darblay	Ile-de-France	91	4 644	2003
Corbeil Essonnes	Darblay II – Rue des Petites Bordes	Ile-de-France	91	2 268	2003
Issy-les-Moulineaux	Rue Carrefour Weiden	Ile-de-France	92	2 308	2003
Saint Ouen	Rue du Docteur Bauer	Ile-de-France	93	1 654	1997
Bagnolet	Rue Sadi Carnot	Ile-de-France	93	4 056	1995
Kremlin Bicêtre	Rue Pierre Brossolette	Ile-de-France	94	1 151	2007
Kremlin Bicêtre	Boulevard du Général de Gaulle	Ile-de-France	94	1 860	2007
Valbonne - beige	Route des Lucioles - Sophia Antipolis	Régions	6	700	1992
Aix-en-Provence	« Décisium » - Rue Mahatma Gandhi	Régions	13	2 168	1994
Toulouse	Avenue de l'Europe	Régions	31	658	2005
Montpellier	Zac du Millénaire, avenue Einstein	Régions	34	699,1	2005
Nantes - Marie Galante	Rue Henri Picherit	Régions	44	3 084	2006
Orléans	Rue Léonard de Vinci / av. du Titane	Régions	45	1 159	1998
St Julien les Metz	Rue Jean Burger - Sage	Régions	57	3 240	2007
St Julien les Metz	Rue Jean Burger - Tannerie	Régions	57	5 345	2007
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Régions	59	5 000	2006
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Régions	59	7 765	2008
Lille - La Madeleine	« Périnor » – Rue Jeanne Maillotte	Régions	59	7 824	2005



Situation Location	Nom ou rue Name or street	Zone Region	Dépt French Département number	Surface en m <sup>2</sup> Surface area in sqm	Date acquisition Acquisition date
<b>Bureaux (suite) / Offices (cont.)</b>					
Villeneuve d'Ascq	« Triopolis » - Rue des Fusillés	Régions	59	3 045	2004
Mulhouse	« L'Epicerie »	Régions	68	5 020	2008
Bron	Rue du 35 <sup>e</sup> Régiment d'Aviation	Régions	69	2 968	1996
Lyon Gerland	« Le Fontenay » - Rue André Bollier	Régions	69	4 060	2006
Lyon	Rue du Dauphiné	Régions	69	5 481	2005
Lyon	Bld Tchécoslovaques	Régions	69	4 912	2011
Lyon	« Le Rhodanien » - Bld Vivier Merle	Régions	69	3 472	1983
<b>Surfaces et centres commerciaux / Retail premises</b>					
Vert St Denis	RN6 - Cesson	Ile-de-France	77	4 565	1977
St Cloud	Rue du Calvaire	Ile-de-France	92	1 109	2004
Troyes-Barbercy St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Régions	10	5 793	2007
Troyes-Barbercy St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Régions	10	1 200	2007
Nîmes	Les 7 Collines	Régions	30	14 812	2009
Arcachon	Rue Roger Expert Et Avenue Lamartine	Régions	33	3 058	2009
St Etienne	Rue Louis Braille - Dorianvest	Régions	42	5 003	2006
Nevers	Avenue Colbert	Régions	58	5 828	2008
<b>Entrepôts et activités / Warehouses and industrial premises</b>					
Maurepas	Rue Marie Curie	Ile-de-France	78	8 370	2006
Trappes	Parc de Pissaloup - Av. J. d'Alembert	Ile-de-France	78	10 183	2006
Palaiseau	Rue Léon Blum	Ile-de-France	91	3 828	1995
St Germain les Arpajon	Rue des Cochets	Ile-de-France	91	16 289	1999
Aulnay-sous-Bois	Rue Jean Chaptal	Ile-de-France	93	3 488	1993
Tremblay en France	Rue Charles Cros	Ile-de-France	93	19 997	2006
Noisy le Grand	ZI des Richardets	Ile-de-France	93	1 645	2005
Cergy Pontoise	Rue du Petit Albi	Ile-de-France	95	3 213	2007
Aix les Milles	Rue Georges Claude	Régions	13	5 528	1975
Miramas	Quartier Mas des Moulières, Zac Lésud	Régions	13	12 079	2007
Chevigny St Sauveur	Avenue de Tavaux	Régions	21	12 985	2005
Bourg-les-Valence	Rue Irène Joliot Curie	Régions	26	19 521	2005
St Quentin Fallavier	Zac de Chêne La Noirée	Régions	38	20 057	1991
Mer	Za des Mardaux	Régions	41	34 127	2006
St Etienne	Molina	Régions	42	44 672	2007
Saint-Cyr-en-Val	Rue du Rond d'Eau	Régions	45	38 756	2005
Bussy-Lettrée (Courbet)	Zac n° 1 Europort - Vatry	Régions	51	19 212	2004
Roubaix - Leers	Rue de la Plaine	Régions	59	21 590	2005
Lezennes	Rue Paul Langevin	Régions	59	908	2005
Thouars	Rue Jean Devaux	Régions	79	32 000	2007
Vitrolles	ZAC d'Anjoly	Régions	13	5 880	2008
<b>Divers / Miscellaneous</b>					
Paris 12 (parkings)	Rue Traversière	Paris	75	0	2008
Saint-Cloud	Rue du Calvaire	Ile-de-France	92	1 692	2004
Biarritz (hotel)	Avenue de l'Impératrice	Régions	64	606	1990

# Liste des immeubles de Banimmo et Jardins des Quais

## List of rental properties of Banimmo and Jardins des Quais

Situation Location	Nom ou rue Name or street	Zone Region	Dépt French Département number	Surface en m <sup>2</sup> Surface area in sqm	Date acquisition Acquisition date
<b>Bureaux / Offices</b>					
Colombes	Les Corvettes, avenue de Stalingrad	Ile-de-France	92	13 600	2004
Zaventem	Alma Court	Belgique		16 130	1999
Koningslo	Athena Business Centre	Belgique		17 732	2002
Bruxelles	Raketstraat, rue de la Fusée	Belgique		6 349	2004
Evere	Honeywell H3	Belgique		12 449	2001
Evere	Honeywell H5	Belgique		3 753	2001
Bruxelles	Avenue des Arts	Belgique		3 992	2006
Bruxelles	North Plaza	Belgique		14 503	2008
Bruxelles	Unilever	Belgique		13 611	2008
Kontich	Prins Boudewijhlann	Belgique		6 839	2007
<b>Surfaces et centres commerciaux / Retail premises</b>					
Marché Saint Germain	Saint Germain	Paris	75	3 236	2009
Paris 15 <sup>e</sup>	Galerie - Rue Vaugirard	Paris	75	2 083	2008
Fontenay-sous-Bois	90-94 rue Dalayrac	Ile-de-France	94	1 970	2008
Eragny	1, rue du Bas Noyer	Ile-de-France	95	12 465	2010
Bordeaux	Quai de Bacalan	Régions	33	25 386	2005
Saran	RN20	Régions	45	600	2007
Rouen	Rue de la champmeslé	Régions	76	2 848	2009

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

# Glossaire

## Glossary

### Actif net réévalué (ANR) par action

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

### Droits

Les droits correspondent aux droits de mutation (frais de notaire, droits d'enregistrement...) relatifs à la cession de l'actif ou de la société détenant cet actif.

### EPRA

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

### Occupation

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

### Loyers faciaux

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

### Loyers de marché

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

### Loyers nets

### Net asset value (NAV) per share

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

### Transfer taxes

Transfer taxes correspond to ownership transfer taxes (conveyancing fees, stamp duty, etc.) pertaining to the disposal of the asset or of the company owning that asset.

### EPRA

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

### Occupancy

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

### Headline rents

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

### Market rents

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

### Net rental income

Les loyers nets correspondent aux revenus locatifs diminués des charges locatives nettes.

### **Loyers potentiels**

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

### **Loan-to-value (LTV)**

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

### **Patrimoine locatif**

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

### **Périmètre constant**

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

### **Rendements**

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

### **Taux d'occupation**

Le taux d'occupation financier est égal aux loyers de marché des surfaces occupées divisés par les loyers de marché de la surface totale.

### **Taux de vacance**

Le taux de vacance financier est égal à 1 moins le taux d'occupation.

### **Valeur locative de marché (VLM)**

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

Net rental income corresponds to gross rental income less net service charges.

### **Potential rents**

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

### **Loan-to-value (LTV)**

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

### **Properties**

The rental portfolio corresponds to investment buildings which are not under renovation on the closing date.

### **Like-for-like portfolio**

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

### **Yield**

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

### **Occupancy rate**

The financial occupancy rate is equal to the Estimated Rental Value (ERV) of occupied surface areas divided by the ERV of the total surface area.

### **Vacancy rate**

The financial vacancy rate is equal to 1 minus the occupancy rate.

### **Gross estimated rental value (ERV)**

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



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

**Comptes consolidés  
Exercice clos le 31 décembre 2011**

**PROFORMA**

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b><u>ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (BILAN) .....</u></b>	<b>47</b>
1.1.	Actif.....	47
1.2.	Passif .....	48
<b>2.</b>	<b><u>ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE .....</u></b>	<b>49</b>
2.1.	Compte de résultat consolidé .....	49
2.2.	Etat du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres 50	
<b>3.</b>	<b><u>TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....</u></b>	<b>51</b>
<b>4.</b>	<b><u>TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES .....</u></b>	<b>52</b>
<b>5.</b>	<b><u>ÉVOLUTION DU NOMBRE D’ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL.....</u></b>	<b>53</b>
<b>6.</b>	<b><u>PERIMETRE A LA CLOTURE.....</u></b>	<b>54</b>
<b>7.</b>	<b><u>NOTES ET COMMENTAIRES .....</u></b>	<b>56</b>
7.1.	Notes sur l’état de la situation financière .....	56
7.2.	Sur le compte de résultat .....	69

# 1. Etat de situation financière consolidée (bilan)

## 1.1. Actif

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>Actifs non courants</b>				
Actifs corporels	2	341	355	71
Immeubles de placement	1	521 356	611 547	673 075
Immobilisations incorporelles	2	207	228	270
<i>Goodwill</i>		-	-	-
Autres immobilisations incorporelles		207	228	270
Actifs financiers	4	39 125	60 692	75 078
Opérations de location-financement et créances rattachées		30 673	53 729	68 631
Actifs détenus en vue de la vente	5	269	210	279
Instruments dérivés à la juste valeur		2 607	3 756	2 470
Dépôts et cautionnement versés		4 812	2 979	3 212
Prêts		765	18	487
Actifs d'impôts différés	11	1 394	1 454	3 176
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	10	85 819	83 976	86 153
<b>Total actifs non courants</b>		<b>648 243</b>	<b>758 252</b>	<b>837 822</b>
<b>Actifs courants</b>				
Actifs détenus en vue de la vente	1 & 5	151 363	75 365	87 407
Branches d'activités détenues en vue de la vente	5	-	-	5 067
Prêts et créances de locations-financement		6 878	561	618
Stocks	9	13 680	20 587	19 625
Clients et comptes rattachés	8	8 904	6 694	11 066
Créances rattachées sur immeubles de placement		8 164	5 461	10 500
Créances rattachées sur développement immobilier		739	1 234	565
Créances rattachées sur centres d'affaires		-	-	-
Actifs d'impôts courants		115	184	42
Autres créances	6	28 471	35 565	28 867
Créances fiscales et sociales		4 097	6 183	3 147
Autres créances et comptes de régularisation		24 374	29 383	25 719
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	23 316	23 703	33 030
Equivalents trésorerie		465	2 200	2 855
Disponibilités		22 851	21 503	30 175
<b>Total actifs courants</b>		<b>232 727</b>	<b>162 659</b>	<b>185 722</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>880 970</b>	<b>920 911</b>	<b>1 023 544</b>

## 1.2. Passif

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>Capitaux propres</b>				
Capitaux propres (Part du groupe)		348 447	347 462	349 260
Capital et assimilés		86 637	64 970	61 997
Capital		53 100	47 800	47 800
Primes		38 489	23 947	23 947
Actions propres		(4 952)	(6 777)	(9 750)
Réserves consolidées		246 539	272 170	292 558
Gains ou pertes latents ou différés		8	3	(7)
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés		-	-	-
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		8	3	(7)
Résultat net		15 262	10 319	(2 854)
Acomptes sur dividendes		-	-	(2 434)
Participations ne donnant pas le contrôle		13 736	15 028	14 725
Réserves consolidées		12 441	14 830	16 461
Résultat net		1 295	199	(1 736)
<b>Total capitaux propres</b>		<b>362 183</b>	<b>362 490</b>	<b>363 985</b>
<b>Passifs non courants</b>				
Emprunts long terme	3	319 837	405 055	478 141
Passifs financiers	4	15 551	16 411	16 332
Instruments dérivés à la juste valeur		14 136	12 772	12 366
Instruments dérivés de couverture		-	-	-
Autres passifs financiers		1 415	3 639	3 966
Provisions	12	3 027	910	2 110
Dépôts et cautionnements reçus		7 145	7 458	9 308
Passifs d'impôts différés	11	281	351	2 899
Passifs d'impôts non courants		-	13	362
Passifs divers		-	-	-
<b>Total passifs non courants</b>		<b>345 841</b>	<b>430 199</b>	<b>509 152</b>
<b>Passifs courants</b>				
Dettes liées aux branches d'activités destinées à la vente	5	-	-	5 020
Dettes liées aux actifs détenus en vue de la vente	5	97 529	31 045	36 487
Dettes envers les actionnaires		1	1	1
Dettes fournisseurs et autres dettes	7	24 106	33 946	40 869
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		2 465	3 068	3 867
Autres dettes		11 029	10 912	23 533
Comptes de régularisation		5 976	12 731	11 588
Produits constatés d'avance		4 635	7 235	1 881
Emprunts et dettes financières	4	46 620	58 993	60 901
Passifs d'impôts courants		14	706	3 304
Dettes fiscales et sociales	13	4 677	3 532	3 826
Provisions	12	-	-	-
<b>Total passifs courants</b>		<b>172 947</b>	<b>128 222</b>	<b>150 408</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>880 970</b>	<b>920 911</b>	<b>1 023 544</b>



## 2. Etat du résultat global consolidé

### 2.1. Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Revenus locatifs		48 269	50 006	54 412
Produits et charges locatives		(5 129)	(7 200)	(8 828)
Autres produits et charges sur immeubles		(55)	(185)	(653)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>14</b>	<b>43 084</b>	<b>42 620</b>	<b>44 931</b>
Produits sur opérations de location-financement		2 792	3 270	4 273
Charges des opérations de location-financement		(441)	(369)	(425)
<b>Revenus sur opérations de location-financement</b>	<b>15</b>	<b>2 351</b>	<b>2 901</b>	<b>3 848</b>
Produits des opérations immobilières		7 619	13 144	17 476
Charges des opérations immobilières		(9 310)	(16 333)	(17 489)
<b>Revenus sur opérations de développement immobilier</b>	<b>15</b>	<b>(1 691)</b>	<b>(3 189)</b>	<b>(13)</b>
Autres achats et charges externes		(5 575)	(5 960)	(7 289)
Impôts, taxes et versements assimilés		(506)	(936)	(895)
Charges de personnel		(5 927)	(6 233)	(6 142)
<b>Frais de structure</b>		<b>(12 008)</b>	<b>(13 129)</b>	<b>(14 325)</b>
<b>EBITDA courant</b>		<b>31 736</b>	<b>29 203</b>	<b>34 440</b>
Amortissements et dépréciations		(122)	(126)	(138)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>31 614</b>	<b>29 077</b>	<b>34 303</b>
<b>Charges nettes des provisions</b>	<b>16</b>	<b>(228)</b>	<b>5</b>	<b>(1 101)</b>
<b>Solde des autres produits et charges</b>		<b>586</b>	<b>1 133</b>	<b>460</b>
Résultat des cessions des immeubles		2 168	(426)	1 219
Levée d'option sur immeubles en location-financement		764	(96)	296
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation		-	(7)	(20)
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	<b>17</b>	<b>2 931</b>	<b>(529)</b>	<b>1 496</b>
<b>Résultat opérationnel avant ajustement de juste valeur</b>		<b>34 902</b>	<b>29 686</b>	<b>35 158</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		16 634	16 977	10 939
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		(14 955)	(20 798)	(43 696)
<b>Ajustement des valeurs des immeubles de placement</b>		<b>1 679</b>	<b>(3 821)</b>	<b>(32 757)</b>
Ajustement des <i>Goodwill</i>	<b>18</b>	-	-	(3 545)
<b>Solde net des ajustements de valeur</b>		<b>1 679</b>	<b>(3 821)</b>	<b>(36 302)</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>		<b>36 581</b>	<b>25 865</b>	<b>(1 145)</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		258	280	1 984
Coût de l'endettement financier brut		(18 458)	(19 916)	(21 458)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>19</b>	<b>(18 200)</b>	<b>(19 636)</b>	<b>(19 474)</b>
Autres produits et charges financiers		(434)	(83)	9 067
<b>Ajustement de valeur des instruments financiers</b>		<b>(2 262)</b>	<b>(89)</b>	<b>(5 354)</b>
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>15 686</b>	<b>6 057</b>	<b>(16 905)</b>
Impôts sur le résultat courant	<b>20</b>	153	562	4 559
Impôts différés	<b>20</b>	(592)	(285)	(442)
Exit tax	<b>20</b>	-	-	(53)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	<b>21</b>	1 312	2 975	9 070
Résultat net d'impôt des activités abandonnées	<b>22</b>	-	1 209	(819)
<b>Résultat net</b>		<b>16 558</b>	<b>10 518</b>	<b>(4 590)</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		1 295	199	(1 736)
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>		<b>15 262</b>	<b>10 319</b>	<b>(2 854)</b>
Résultat par action (en euros)	<b>23</b>	1,83	1,36	(0,38)
Résultat dilué par action (en euros)	<b>23</b>	1,59	1,12	(0,31)
Résultat par action retraité des ORA et des TSDI (en euros)	<b>23</b>	1,19	0,53	(1,10)
Résultat dilué par action retraité des TSDI (en euros)	<b>23</b>	1,26	0,83	(0,68)
<b>RESULTAT EPRA</b>				
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>		<b>15 262</b>	<b>10 319</b>	<b>(2 854)</b>
Retraitements EPRA	<b>23</b>	3 237	5 701	18 432
<b>RESULTAT EPRA</b>		<b>18 499</b>	<b>16 020</b>	<b>15 578</b>

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

En milliers d'euros	Note	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>Résultat net</b>		<b>16 558</b>	<b>10 518</b>	<b>(4 590)</b>
Ecart de conversion		-	-	-
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente <sup>(1)</sup>		(321)	322	(16 808)
Quote part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat		-	-	-
Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie		-	-	-
Quote part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat		-	-	-
Ecart de réévaluation des immobilisations		-	-	-
Ecart actuariels sur les régimes à prestation définie		-	-	-
Quote part des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres sur les entreprises mises en équivalence		-	-	-
Impôt		-	-	-
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>(321)</b>	<b>322</b>	<b>(16 808)</b>
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>16 236</b>	<b>10 840</b>	<b>(21 398)</b>
Dont part du groupe		14 941	10 641	(19 662)
Dont participations ne donnant pas le contrôle		1 295	199	(1 736)

## 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 participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres consolidés
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves consolidées					
<b>Capitaux propres au 31/12/2009</b>	<b>47 800</b>	<b>128 310</b>	<b>(9 750)</b>	<b>187 492</b>	<b>(7)</b>	<b>(2 794)</b>	<b>351 051</b>	<b>89 156</b>	<b>440 207</b>
Passage de BANIMMO, MONTEA & Jardin des Quais en Mise en Equivalence	-	-	-	703	-	(60)	643	(74 431)	(73 788)
Prise en compte de l'acompte sur dividendes	-	-	-	(2 434)	-	-	(2 434)	-	(2 434)
<b>Capitaux propres au 31/12/2009 PROFORMA</b>	<b>47 800</b>	<b>128 310</b>	<b>(9 750)</b>	<b>185 761</b>	<b>(7)</b>	<b>(2 854)</b>	<b>349 260</b>	<b>14 725</b>	<b>363 985</b>
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	2 973	1 367	-	-	4 340	-	4 340
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	644	-	(5 218)	-	-	(4 575)	-	(4 575)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat 2009	-	-	-	(2 854)	-	2 854	-	-	-
Actions gratuites	-	-	-	(341)	-	-	(341)	-	(341)
Distribution de dividendes	-	-	-	(11 492)	-	-	(11 492)	(7)	(11 499)
Dividendes sur actions propres	-	-	-	781	-	-	781	-	781
Dividendes prioritaires	-	-	-	(1 643)	-	-	(1 643)	-	(1 643)
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>-</b>	<b>644</b>	<b>2 973</b>	<b>(19 401)</b>	<b>-</b>	<b>2 854</b>	<b>(12 930)</b>	<b>(7)</b>	<b>(12 937)</b>
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	9	-	9	-	9
Résultat année 2010	-	-	-	-	-	10 319	10 319	199	10 518
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>10 319</b>	<b>10 328</b>	<b>199</b>	<b>10 527</b>
<b>Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>37</b>	<b>46</b>
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	794	-	-	794	75	869
<b>Capitaux propres au 31/12/2010</b>	<b>47 800</b>	<b>128 953</b>	<b>(6 777)</b>	<b>167 164</b>	<b>2</b>	<b>10 319</b>	<b>347 462</b>	<b>15 028</b>	<b>362 490</b>
Augmentation de capital	5 300	4 533	-	(66)	-	-	9 767	568	10 335
Elimination des titres auto-détenus	-	-	1 825	256	-	-	2 081	-	2 081
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	(799)	-	(5 119)	-	-	(5 918)	-	(5 918)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat 2010	-	-	-	10 319	-	(10 319)	-	-	-
Actions gratuites	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	(20 426)	-	-	(20 426)	(427)	(20 853)
Dividendes sur actions propres	-	-	-	748	-	-	748	-	748
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>5 300</b>	<b>3 734</b>	<b>1 825</b>	<b>(14 288)</b>	<b>-</b>	<b>(10 319)</b>	<b>(13 748)</b>	<b>140</b>	<b>(13 608)</b>
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	6	-	6	-	6
Résultat année 2011	-	-	-	-	-	15 262	15 262	1 295	16 558
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>15 262</b>	<b>15 268</b>	<b>1 295</b>	<b>16 564</b>
<b>Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17</b>	<b>(2 732)</b>	<b>(2 715)</b>
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	(552)	-	-	(552)	4	(548)
<b>Capitaux propres au 31/12/2011 PROFORMA</b>	<b>53 100</b>	<b>132 687</b>	<b>(4 952)</b>	<b>152 341</b>	<b>8</b>	<b>15 262</b>	<b>348 447</b>	<b>13 736</b>	<b>362 182</b>

## 4. Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>			
<b>Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)</b>	<b>16 558</b>	<b>10 518</b>	<b>(4 590)</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(7 432)	6 298	6 474
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	(1 679)	3 821	32 757
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)	1 207	(1 697)	10 555
Plus et moins-values de cession d'actifs	12 401	11 699	(1 011)
- <i>vnc des immobilisations cédées</i>	59 347	100 359	73 413
- <i>produits de cessions des immobilisations cédées</i>	(46 946)	(88 660)	(74 424)
Profits et pertes de dilution	-	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	(1 312)	(2 975)	(9 070)
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés	(2)	(13)	(1 798)
<b>Capacité d'autofinancement (CAF) après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>19 741</b>	<b>27 651</b>	<b>33 316</b>
Coût de l'endettement financier net	18 582	18 562	21 810
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	440	(277)	(4 064)
<b>CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>38 763</b>	<b>45 936</b>	<b>51 061</b>
Impôt payé	(588)	(3 270)	2 114
Variation des stocks	3 055	(263)	12 651
Variation des clients et comptes rattachés	394	(3 595)	(608)
Variation des fournisseurs et divers créanciers	(1 916)	1 459	(3 480)
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle	8 573	(668)	10 924
Incidence des activités abandonnées	-	-	347
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle</b>	<b>48 281</b>	<b>39 599</b>	<b>73 010</b>
<b>II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Location financement	10 680	3 580	4 093
- <i>Décassements liés aux acquisitions</i>	(38)	(258)	(5)
- <i>Encaissements liés aux cessions</i>	10 718	3 837	4 098
Immeubles de placements	9 576	60 922	8 126
- <i>Décassements liés aux acquisitions</i>	(25 267)	(23 617)	(32 766)
- <i>Encaissements liés aux cessions</i>	34 843	84 539	40 892
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(87)	(387)	(594)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	11	3
Subventions d'investissement reçues	-	-	-
Décassements liés aux acquisitions des immobilisations financières	-	(2)	(64)
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières	-	-	24 517
Titres consolidés	2 045	(3)	(6 521)
- <i>Décassements liés aux acquisitions</i>	-	(20)	(6 336)
- <i>Encaissements liés aux cessions</i>	1 633	29	(2)
- <i>Incidence des variations de périmètre</i>	412	(12)	(183)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	1 211	4 625	5 808
Variation des prêts et avances consentis	(92)	(144)	(907)
Autres flux liés aux opérations d'investissements	-	-	-
Flux des activités abandonnées	-	(1 455)	(186)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>23 334</b>	<b>67 147</b>	<b>34 275</b>
<b>III - OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital	568	-	-
- <i>versées par les actionnaires de la société mère</i>	568	-	-
- <i>versées par les participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées</i>	-	-	-
Rachat et revente d'actions propres	1 971	4 337	(4 952)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	(10 537)	(11 235)	(6 686)
- <i>dividendes versés aux actionnaires de la société mère</i>	(10 116)	(11 227)	(6 404)
- <i>dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées</i>	(421)	(8)	(282)
Variation de minoritaires sans pertes de contrôles	(3 196)	-	-
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées	-	-	-
Rémunération des instruments hybrides	(5 300)	(6 335)	(5 427)
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(2 658)	(4 937)	(9 180)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	24 249	19 595	91 785
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(59 559)	(94 826)	(131 367)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(19 370)	(20 063)	(22 292)
Autres flux liés aux opérations de financement	787	1 502	482
Flux des activités abandonnées	-	-	(68)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>(73 045)</b>	<b>(111 962)</b>	<b>(87 703)</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)</b>	<b>(1 430)</b>	<b>(5 216)</b>	<b>19 582</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture</b>	<b>20 342</b>	<b>25 557</b>	<b>5 975</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture</b>	<b>18 911</b>	<b>20 342</b>	<b>25 557</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE</b>	<b>(1 430)</b>	<b>(5 215)</b>	<b>19 582</b>

## Trésorerie et équivalents

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Caisse, banque centrale, CCP	3	3	8
Disponibilités bancaires	22 848	21 491	31 117
Disponibilités bancaires en autres actifs	465	1 069	748
Valeurs mobilières de placement (*1)	-	1 127	2 022
<b>Sous total (1)</b>	<b>23 316</b>	<b>23 690</b>	<b>33 895</b>
Découverts bancaires	(4 405)	(3 348)	(8 311)
Découverts bancaires en autres passifs	-	-	(26)
<b>Sous total (2)</b>	<b>(4 405)</b>	<b>(3 348)</b>	<b>(8 337)</b>
<b>Total (1) + (2)</b>	<b>18 911</b>	<b>20 342</b>	<b>25 557</b>

(\*1) : La juste valeur des VMP correspond à un prix coté sur un marché actif.

## 5. Évolution du nombre d'actions composant le capital

## Actions autorisées, émises et libérées

	A l'ouverture	Augmentation de capital suite à la conversion d'ORA	Distribution de dividendes en actions	Augmentation de capital par incorporation des réserves libres pour arrondir le montant du capital suite à la distribution de dividendes en action	A la clôture
Nombre d'actions	8 113 566	374 400	514 076	-	9 002 042
Capital en euros	47 800 000	2 205 728	3 028 611	65 661	53 100 000

## Actions propres

	Au 31/12/2010	Acquisitions	Ventes	Attribution d'actions au personnel	Au 31/12/2011
En milliers d'euros	6 777	1 756	3 401	179	4 952
En nombre	421 367	96 047	189 645	4 575	323 194

## 6. Périmètre à la clôture

	31/12/2011			31/12/2010			31/12/2009					
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts			
<b>AFFINE</b>												
		<b>société mère</b>				<b>société mère</b>				<b>société mère</b>		
2/4 BLD HAUSSMANN SAS	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%	50,00%			
GESFIMMO ( ex AFFINE DEVELOPPEMENT 1 SAS)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%			
AFFINE DEVELOPPEMENT 2 SAS	-	-	-	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%			
AFFINVESTOR GmbH	-	-	-	IG	94,00%	94,00%	IG	94,00%	94,00%			
ARCA VILLE D'ETE SCI (ex CAPUCINES 2 SCI)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%			
ATIT SC (ex- ANJOU SC)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%			
BERCYMMO SARL	-	-	-	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%			
BRETIGNY SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%			
CAPUCINES III SCI	-	-	-	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%			
CAPUCINES IV SCI	-	-	-	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%			
CAPUCINES V SCI	-	-	-	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%			
CAPUCINES VI SCI	-	-	-	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%			
CARDEV	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%			
COUR CAPUCINES SA	IG	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%			
DORIANVEST SARL	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%			
LES 7 COLLINES	IG	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%			
LES JARDINS DES QUAIS SNC	MEE	50,00%	74,75%	MEE	50,00%	74,75%	MEE	50,00%	74,75%			
LUMIERE SAS	-	-	-	IG	67,91%	67,91%	IG	67,91%	67,91%			
NEVERS COLBERT SCI (ex CAPUCINES I SCI)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%			
SIPEC SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%			
ST ETIENNE - MOLINA SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%			
TARGET REAL ESTATE SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%			
TRANSAFFINE SNC	-	-	-	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%			
<b>AFFIPARIS SA</b>	<b>IG</b>	<b>86,93%</b>	<b>86,93%</b>	<b>IG</b>	<b>64,88%</b>	<b>64,88%</b>	<b>IG</b>	<b>64,88%</b>	<b>64,88%</b>			
SCI 28-32 PLACE DE GAULLE	-	-	-	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%			
BERCY PARKINGS SCI	IG	100,00%	86,93%	IG	100,00%	64,88%	IG	100,00%	64,88%			
SARL COSMO	IG	99,90%	86,84%	IG	99,90%	64,54%	IG	99,90%	64,54%			
SCI COSMO LILLE	IG	100,00%	86,93%	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%			
SCI COSMO MARSEILLE	IG	100,00%	86,93%	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%			
SCI COSMO MONTPELLIER	IG	100,00%	86,93%	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%			
SCI COSMO NANTES	-	-	-	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%			
SCI COSMO TOULOUSE	IG	100,00%	86,93%	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%			
SCI DU BEFFROI	IG	100,00%	86,93%	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%			
SCI GOUSSIMO 1	-	-	-	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%			
SC GOUSSINVEST	IG	100,00%	86,93%	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%			
HOLDIMMO SC	IG	99,58%	86,93%	IG	99,58%	64,61%	IG	99,58%	64,61%			
SCI NUMERO 1	IG	100,00%	86,93%	IG	100,00%	64,88%	IG	100,00%	64,88%			
SCI NUMERO 2	IG	100,00%	86,93%	IG	100,00%	64,88%	IG	100,00%	64,88%			
SCI PM MURS	-	-	-	IG	100,00%	64,88%	IG	100,00%	64,88%			
SCI 36	IG	100,00%	86,93%	IG	100,00%	64,88%	IG	100,00%	64,88%			
<b>BANIMMO SA</b>	<b>MEE</b>	<b>49,99%</b>	<b>49,51%</b>	<b>MEE</b>	<b>49,99%</b>	<b>49,51%</b>	<b>MEE</b>	<b>49,99%</b>	<b>49,51%</b>			
<b>BFI SAS (ex-EDOUARD VII Facilité SAS)</b>	-	-	-	-	-	-	<b>IG</b>	<b>97,99%</b>	<b>97,99%</b>			
<b>CAPUCINE INVESTISSEMENTS SA</b>	<b>IG</b>	<b>99,77%</b>	<b>99,77%</b>	<b>IG</b>	<b>99,77%</b>	<b>99,77%</b>	<b>IG</b>	<b>95,00%</b>	<b>95,00%</b>			
<b>CONCERTO Développement SAS</b>	<b>IG</b>	<b>99,99%</b>	<b>99,99%</b>	<b>IG</b>	<b>70,29%</b>	<b>69,27%</b>	<b>IG</b>	<b>70,29%</b>	<b>69,28%</b>			
AULNES Développement SAS	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%	34,64%	MEE	50,00%	34,64%			
CHAVORNAY PARC SA	IP	50,00%	50,00%	IP	50,00%	34,64%	IP	50,00%	34,64%			

## Comptes consolidés PROFORMA au 31 décembre 2011

	31/12/2011			31/12/2010			31/12/2009		
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
CONCERTO BALKANS SRL	-	-	-	-	-	-	IG	100,00%	69,28%
CONCERTO Développement Iberica SL	IG	100,00%	99,99 %	IG	100,00%	69,27%	IG	100,00%	69,28%
CONCERTO LOGISTIC PARK MER	IG	99,99%	99,98%	IG	99,99%	69,27%	IG	99,99%	69,27%
MGP SUN SARL <sup>(1) (2)</sup>	-	-	-	MEE	10,00%	6,93%	MEE	10,00%	6,93%
<b>PROMAFFINE SAS</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
BOURGTHEROULDE - L'EGLISE	-	-	-	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
CAP 88	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%
DOLE SARL	-	-	-	-	-	-	IP	50,00%	50,00%
LUCE CARRE D'OR SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
MARSEILLE 88 CAPELETTE	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%
NANTERRE TERRASSES 12 SCI	IP	50,00%	50,00%	IP	50,00%	50,00%	IP	50,00%	50,00%
29 COPERNIC SCI	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%	50,00%

## 7. Notes et commentaires

### 7.1. Notes sur l'état de la situation financière

#### Note 1 – Immeubles du patrimoine

Les immeubles du patrimoine sont composés de :

- 54 actifs inscrits en immeubles de placement, et de
- 16 actifs inscrits en actifs détenus en vue de la vente

- Affine :

44 des 48 actifs, représentant 93,8 % de la juste valeur du patrimoine locatif, d’Affine ont été évalués par des experts indépendants (BNP Real Estate, Cushman & Wakefield, Foncier Expertise). Parmi ces 44 actifs, 2 actifs (représentant 3,6 % de la juste valeur du patrimoine locatif) ont été revalorisés en interne, l’expertise externe n’ayant pas été retenue. Un actif, soit 5,2 % de la juste valeur du patrimoine locatif, a été valorisé en interne. Trois actifs représentant 0,9 % de la juste valeur du patrimoine locatif, a été valorisé selon le prix de vente mentionné dans le mandat de vente signé, ou une offre d’achat signée.

- Autres sociétés :

- Pour les filiales dédiées d’Affine :

8 des 9 immeubles figurant dans les filiales d’Affine, soit 93,7 % de la juste valeur du patrimoine, ont fait l’objet d’une évaluation externe au 31 décembre 2011 de la part de deux experts indépendants (Foncier Expertise et Cushman & Wakefield). Un actif, représentant 6,3 % de la juste valeur du patrimoine locatif, a été valorisé en interne.

- Pour AffiParis :

7 actifs ont fait l’objet d’une valorisation par l’expert immobilier indépendant Cushman & Wakefield; ces actifs représentent 97,5% de la juste valeur du patrimoine, 2 de ces actifs ont été reclassés dans la rubrique « Immeubles détenus en vue de la vente », pour les 6 autres actifs inscrits en actifs détenus en vue de la vente, 1 d’entre eux est valorisé selon une offre d’achat acceptée ; cet actif représente 0,2 % de la juste valeur du patrimoine ; les 5 autres ont fait l’objet d’une valorisation interne; ils représentent 2,3 % de juste valeur du patrimoine.

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 experts.



## Tableau synthétique de la variation de juste valeur

Au 31 décembre 2011 :

En milliers d'euros	01/01/2011	Acquisitions ou travaux	Variation de périmètre	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2011
Locaux d'activité, entrepôts	165 720	30 770	-	(3 180)	116	193 426
Par type d'actifs *						
Bureaux	395 887	3 295	-	(14 891)	8 069	392 360
Commerce	84 656	2 094	-	(1 585)	(8 662)	76 503
Autres	40 248	-	(19 800)	(12 731)	2 155	9 872
Paris - QCA	123 547	404	-	-	387	124 339
Paris - hors QCA	66 922	2 412	-	(5 240)	4 576	68 670
Par zone *						
Idf - hors Paris	188 827	20 175	-	(17 511)	2 332	193 823
Province - française	288 346	13 167	-	(9 635)	(6 547)	285 330
Autres	18 870	-	(19 800)	-	930	-

\* hors coûts directs initiaux de 557 K€ au 31/12/2011

Au 31 décembre 2010 :

En milliers d'euros	01/01/2010	Acquisitions ou travaux	Transferts	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2010
Locaux d'activité, entrepôts	205 673	2 163	13 070	(43 763)	(11 423)	165 720
Par type d'actifs *						
Bureaux	422 327	1 971	(13 070)	(26 575)	11 234	395 887
Commerce	82 522	6 741	-	(1 656)	(2 951)	84 656
Autres	49 711	9	-	(8 790)	(681)	40 248
Paris - QCA	121 554	68	-	-	1 925	123 547
Paris - hors QCA	65 836	345	-	(1 850)	2 591	66 922
Par zone *						
Idf - hors Paris	208 115	577	-	(19 195)	(669)	188 827
Province - française	339 178	9 895	-	(53 690)	(7 038)	288 346
Autres	25 550	-	-	(6 050)	(630)	18 870

\* hors coûts directs initiaux de 401 K€ au 31/12/2010

Au 31 décembre 2009 :

En milliers d'euros	01/01/2009	Acquisitions ou travaux	Transferts	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2009 <sup>1</sup>
Locaux d'activité, entrepôts	196 811	14 922	-	(2 568)	(3 492)	205 673
Par type d'actifs *						
Bureaux	479 974	2 659	2 521	(41 469)	(21 358)	422 327
Commerce	32 871	54 706	-	-	(5 055)	82 522
Autres	53 371	33	(301)	(540)	(2 852)	49 711
Paris - QCA	131 624	292	-	(2 640)	(7 722)	121 554
Paris - hors QCA	72 319	167	-	(4 800)	(1 850)	65 836
Par zone *						
Idf - hors Paris	231 110	1 211	-	(8 496)	(15 710)	208 115
Province - française	299 841	70 590	2 521	(28 641)	(5 133)	339 178
Autres	28 133	60	(301)	-	(2 342)	25 550

\* hors coûts directs initiaux de 250 K€ au 31/12/2009

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

### Immeubles de placement :

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Ecart	Commentaires
Cushman and Wakefield	276 973	277 643	(670)	(670) K€ portant sur 2 immeubles pour lesquels une juste valeur inférieure à la valeur d'expertise a été retenue sur décision du management
Crédit Foncier Expertise (ex - Ad Valorem)	81 510	81 510	-	
BNP Real Estate	143 520	143 520	-	
Expertises internes	18 796	18 796	-	
Honoraires de commercialisation	557	-	557	
<b>Immeubles de placement au 31/12/2011</b>	<b>521 357</b>	<b>521 469</b>	<b>(113)</b>	

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Ecart	Commentaires
Cushman and Wakefield	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	67 593	67 593	-	
BNP Real Estate	140 862	140 862	-	
En-cours de construction	10 993	10 993	-	
Honoraires de commercialisation	401	-	401	
<b>Immeubles de placement au 31/12/2010</b>	<b>611 547</b>	<b>612 398</b>	<b>(851)</b>	

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Ecart	Commentaires
Cushman and Wakefield	159 254	160 200	(946)	(946 K€) se décomposant en (1046) 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 Lasalle	36 850	36 850	-	
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	250	-	250	
<b>Immeubles de placement au 31/12/2009<sup>1</sup></b>	<b>673 075</b>	<b>609 100</b>	<b>63 976</b>	

## Actifs détenus en vue de la vente :

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises externes	Ecart	Commentaires
Expertises externes	135 982	136 953	(971)	dont (685) K€ sur l'immeuble Baudry expertisé par Cushman d'honoraires et (276) K€ sur le même immeuble, car le différé de paiement accordé au principal locataire est annulé, étant déjà pris par ailleurs dans les comptes.
Expertises internes	11 532	-	11 532	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	3 849	-	3 849	
<b>Actifs non courants détenus en vue de la vente au 31/12/2011</b>	<b>151 363</b>	<b>136 953</b>	<b>14 410</b>	

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

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises externes	Ecart	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 avaient fait l'objet parallèlement d'une expertise externe
<b>Actifs non courants détenus en vue de la vente au 31/12/2009</b>	<b>87 407</b>	<b>70 930</b>	<b>16 477</b>	

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

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits d'enregistrement et frais de cession estimés, le taux de rendement moyen au 31 décembre 2011 ressort à 7,1%.

Sur la base du taux de rendement moyen au 31 décembre 2011, une variation supplémentaire de 25 points de base ferait varier en sens inverse de 23,8 M€ la valeur du patrimoine du Groupe.

## Variations de la valeur des immeubles

En milliers d'euros

	location	en cours	Actifs détenus en vue de la vente	TOTAL
<b>Au 31/12/2008</b>	<b>677 064</b>	<b>24 257</b>	<b>61 936</b>	<b>763 257</b>
Augmentations	35 451	36 660	209	72 320
Acquisitions de l'exercice	35 451	36 660	209	72 320
Diminutions	(32 203)	(60)	(12 313)	(44 577)
Mise au rebut	-	-	-	-
Cessions	(32 203)	(60)	(12 313)	(44 577)
Variation de périmètre	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	(21 556)	-	(11 202)	(32 757)
Virements de poste à poste	(10 395)	(38 382)	48 777	-
Variation des coûts directs initiaux	19	-	-	19
Transferts de secteur	2 521	(301)	-	2 220
<b>Au 31/12/2009</b>	<b>650 902</b>	<b>22 173</b>	<b>87 407</b>	<b>760 483</b>
Augmentations	1 185	9 503	195	10 884
Acquisitions de l'exercice	1 185	9 503	195	10 884
Diminutions	(61 255)	(44)	(19 486)	(80 785)
Mise au rebut	-	-	-	-
Cessions	(61 255)	(44)	(19 486)	(80 785)
Variation de périmètre	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	(1 314)	-	(2 507)	(3 821)
Virements de poste à poste	10 706	(20 462)	9 755	-
Variation des coûts directs initiaux	151	-	-	151
Transferts de secteur	-	-	-	-
<b>Au 31/12/2010</b>	<b>600 377</b>	<b>11 171</b>	<b>75 365</b>	<b>686 912</b>
Augmentations	30 558	5 651	20	36 230
Acquisitions de l'exercice	30 558	5 651	20	36 230
Diminutions	(8 675)	(11)	(23 701)	(32 387)
Mise au rebut	-	-	-	-
Cessions	(8 675)	(11)	(23 701)	(32 387)
Variation de périmètre	-	-	(19 800)	(19 800)
Variation de la juste valeur	521	-	1 158	1 679
Virements de poste à poste	(107 296)	(11 096)	118 320	(71)
Variation des coûts directs initiaux	156	-	-	156
Transferts de secteur	-	-	-	-
<b>Au 31/12/2011</b>	<b>515 640</b>	<b>5 716</b>	<b>151 363</b>	<b>672 719</b>

## Note 2 – Immobilisations corporelles et incorporelles

En milliers d'euros	31/12/2009	Acquisitions, Dotations	Cessions, Reprises	Transfert de poste à poste & variation de périmètre	31/12/2010	Acquisitions, Dotations	Cessions, Reprises	Transfert de poste à poste & variation de périmètre	31/12/2011
<b>Immobilisations corporelles</b>									
Brut	749	359	(349)	-	759	55	-	-	814
Amort.	(678)	(61)	335	-	(404)	(70)	-	-	(473)
<b>Net</b>	<b>71</b>	<b>298</b>	<b>(14)</b>	<b>-</b>	<b>355</b>	<b>(14)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>341</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>									
Brut	671	28	(37)	-	662	31	-	-	693
Amort.	(401)	(65)	32	-	(434)	(53)	-	-	(487)
<b>Net</b>	<b>270</b>	<b>(37)</b>	<b>(5)</b>	<b>-</b>	<b>228</b>	<b>(21)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>207</b>
<b>Goodwill</b>									
Brut	9 593	-	-	-	9 593	-	-	-	9 593
Dépréciations	(9 593)	-	-	-	(9 593)	-	-	-	(9 593)
<b>Net</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Note 3 – Emprunts à long terme

En milliers d'euros	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans	
Emprunts bancaires	317 413	38 258	142 850	136 305
- Taux fixe	16 957	3 054	10 417	3 485
- Taux variable	300 456	35 204	132 433	132 819
Comptes de couverture d'engagement de location financement	4 505	3 306	529	670
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(2 081)	(580)	(1 167)	(334)
<b>Total au 31/12/2011</b>	<b>319 836</b>	<b>40 984</b>	<b>142 212</b>	<b>136 640</b>

En milliers d'euros	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans	
Emprunts bancaires	402 990	37 766	135 606	229 618
- Taux fixe				
- Taux variable				
Comptes de couverture d'engagement de location financement	4 865	993	3 031	841
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(2 800)			
<b>Total au 31/12/2010</b>	<b>405 055</b>	<b>38 759</b>	<b>138 636</b>	<b>230 460</b>

En milliers d'euros	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans	
Emprunts bancaires	474 218	76 252	114 738	283 228
- Taux fixe				
- Taux variable				
Comptes de couverture d'engagement de location financement	7 498	1 181	3 465	2 852
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(3 575)			
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>478 141</b>	<b>77 433</b>	<b>118 203</b>	<b>286 081</b>

La durée moyenne des dettes au 31 décembre 2011 est de 5,7 années.

## Note 4 – Autres actifs &amp; passifs financiers

Au 31 décembre 2011 :

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
<b>ACTIFS FINANCIERS</b>					
<b>Non courants</b>					
Opérations de location financement et créances rattachées	30 673	-	-	19 523	11 150
Actifs disponibles à la vente	269	-	-	-	269
Instruments dérivés à la juste valeur	2 607	-	-	2 607	-
Dépôts et cautionnement versés	4 812	-	-	-	4 812
Prêts	765	-	-	749	15
<b>Total actifs financiers non courant</b>	<b>39 125</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22 879</b>	<b>16 246</b>
<b>Courants</b>					
<b>Autres créances</b>					
<b>Trésorerie et équivalents</b>	<b>23 316</b>	<b>23 316</b>	-	-	-
Equivalents de trésorerie : Sicavs	-	-	-	-	-
Retraitement à la juste valeur des sicavs	-	-	-	-	-
Comptes de règlements relatifs aux titres	465	465	-	-	-
Comptes bancaires débiteurs	22 851	22 851	-	-	-
<b>Total actifs financiers courant</b>	<b>23 316</b>	<b>23 316</b>	-	-	-
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>					
<b>Non courants</b>					
Instruments financiers à long terme	14 136	-	-	13 896	240
Primes actualisées à payer	1 415	-	-	1 415	-
Dettes rattachées	-	-	-	-	-
<b>Total passifs financiers non courants</b>	<b>15 551</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15 311</b>	<b>240</b>
<b>Courants</b>					
<b>Emprunt et dettes financières</b>	<b>46 620</b>	<b>15 926</b>	<b>30 694</b>	-	-
A moins d'un an	36 249	5 170	31 079	-	-
Comptes de couverture d'engagement location financement	3 093	2 979	113	-	-
Etalement des frais d'emprunts au TIE	(616)	(117)	(499)	-	-
Intérêts courus sur emprunts	1 197	1 197	-	-	-
Découverts bancaires	4 405	4 405	-	-	-
Comptes courants et dettes rattachées	2 292	2 292	-	-	-
<b>Total passifs financiers courants</b>	<b>46 620</b>	<b>15 926</b>	<b>30 694</b>	-	-

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
<b>ACTIFS FINANCIERS</b>					
<b>Non Courants</b>					
Opérations de location financement et créances rattachées	53 729	2 805	7 481	26 056	17 387
Actifs disponibles à la vente	210	-	-	-	210
Instruments dérivés à la juste valeur	3 756	-	-	3 756	-
Dépôts et cautionnement versés	2 979	-	-	-	2 979
Prêts	18	2	-	-	16
<b>Total actifs financiers non courant</b>	<b>60 692</b>	<b>2 807</b>	<b>7 481</b>	<b>29 812</b>	<b>20 592</b>
<b>Courants : Trésorerie et équivalents</b>					
Equivalents de trésorerie : Sicavs	1 127	1 127	-	-	-
Retraitement à la juste valeur des sicavs	4	4	-	-	-
Comptes de règlements relatifs aux titres	1 069	1 069	-	-	-
Comptes bancaires débiteurs	21 503	21 503	-	-	-
<b>Total trésorerie &amp; équivalents de trésorerie</b>	<b>23 703</b>	<b>23 703</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>					
<b>Non Courants</b>					
Instruments financiers à long terme	16 411	304	879	8 786	6 442
Certificats de trésorerie	-	-	-	-	-
Dettes rattachées	-	-	-	-	-
<b>Total passifs financiers non courants</b>	<b>16 411</b>	<b>304</b>	<b>879</b>	<b>8 786</b>	<b>6 442</b>
<b>Courants : Emprunt et Dettes financières</b>					
A moins d'un an	49 058	6 762	42 296	-	-
Comptes de couverture d'engagement location financement	3 253	461	2 792	-	-
Etalement des frais d'emprunts au TIE	(178)	(35)	(144)	-	-
Intérêts courus sur emprunts	1 041	1 041	-	-	-
Découverts bancaires	3 348	3 348	-	-	-
Comptes courants et dettes rattachées	2 471	2 471	-	-	-
<b>Total emprunts &amp; dettes financières</b>	<b>58 993</b>	<b>14 048</b>	<b>44 944</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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
<b>ACTIFS FINANCIERS</b>					
<b>Non Courants</b>					
Opérations de location financement et créances rattachées	68 631	3 139	12 025	31 694	21 772
Actifs disponibles à la vente	279	-	-	-	279
Instruments dérivés à la juste valeur	2 470	-	-	2 470	-
Dépôts et cautionnement versés	3 212	-	-	-	3 212
Prêts	487	11	-	476	-
<b>Total actifs financiers non courant</b>	<b>75 078</b>	<b>3 150</b>	<b>12 025</b>	<b>34 640</b>	<b>25 263</b>
<b>Courants : Trésorerie et équivalents</b>					
Equivalents de trésorerie : Sicavs	2 022	2 022	-	-	-
Retraitement à la juste valeur des sicavs	85	85	-	-	-
Comptes de règlements relatifs aux titres	748	748	-	-	-
Comptes bancaires débiteurs	30 175	30 175	-	-	-
<b>Total trésorerie &amp; équivalents de trésorerie</b>	<b>33 030</b>	<b>33 030</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>					
<b>Non Courants</b>					
Instruments financiers à long terme	16 332	271	848	7 131	8 082
Certificats de trésorerie	-	-	-	-	-
Dettes rattachées	-	-	-	-	-
<b>Total passifs financiers non courants</b>	<b>16 332</b>	<b>271</b>	<b>848</b>	<b>7 131</b>	<b>8 082</b>
<b>Courants : Emprunt et Dettes financières</b>					
A moins d'un an	54 712	36 358	18 354	-	-
Comptes de couverture d'engagement location financement	3 929	273	3 656	-	-
Etalement des frais d'emprunts au TIE	(177)	(34)	(143)	-	-
Intérêts courus sur emprunts	1 231	1 231	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-	-	-
Comptes courants et dettes rattachées	1 206	1 206	-	-	-
<b>Total emprunts &amp; dettes financières</b>	<b>60 901</b>	<b>39 034</b>	<b>21 867</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Note 5 – Eléments détenus en vue de la vente

En milliers d'euros	31/12/2011		31/12/2010		31/12/2009	
	Actif	Passif	Actif	Passif	Actif	Passif
<b>Branche d'activité</b>	-	-	-	-	5 067	5 020
<b>Immeuble de placement</b>	Immeubles détenus en vue de la vente	151 363	-	75 365	-	87 407
	Emprunts	-	96 300	-	29 934	-
	Dépôts de garantie	-	1 229	-	1 111	-
	<b>Sous Total</b>	<b>151 363</b>	<b>97 529</b>	<b>75 365</b>	<b>31 045</b>	<b>87 407</b>
<b>Actifs financiers disponibles à la vente</b>	Titres	204	-	20	-	21
	Créances rattachées	65	-	76	-	104
	<b>Sous Total</b>	<b>269</b>	<b>-</b>	<b>96</b>	<b>-</b>	<b>125</b>
<b>TOTAL</b>	<b>151 632</b>	<b>97 529</b>	<b>75 461</b>	<b>31 045</b>	<b>92 600</b>	<b>41 507</b>



## Note 6 – Autres actifs

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Etat - Créances fiscales et sociales	4 097	6 183	3 147
<b>Sous-total (1)</b>	<b>4 097</b>	<b>6 183</b>	<b>3 147</b>
Fournisseurs	215	480	190
Comptes de la clientèle	8 997	10 230	9 969
Capital souscrit non versé	-	-	14
Prêts aux sociétés liées	1 211	1 391	1 187
Autres débiteurs divers	10 742	11 385	5 148
Provision dépréciation débiteurs divers	(631)	(533)	(533)
Divers	-	-	-
<b>Autres créances</b>	<b>20 534</b>	<b>22 952</b>	<b>15 975</b>
Produits à recevoir	2 482	5 251	6 671
Charges constatées d'avance	1 357	1 180	3 073
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>3 839</b>	<b>6 430</b>	<b>9 745</b>
<b>Sous-total (2)</b>	<b>24 374</b>	<b>29 383</b>	<b>25 719</b>
<b>Total (1) + (2)</b>	<b>28 471</b>	<b>35 565</b>	<b>28 867</b>

## Note 7 – Autres passifs

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Fournisseurs et comptes rattachés	2 414	2 966	3 766
Fournisseurs d'immobilisations et comptes rattachés	51	102	101
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>2 465</b>	<b>3 068</b>	<b>3 867</b>
Divers clients	1 270	980	530
Créditeurs divers	8 666	9 538	21 941
Versements reçus sur appels en garantie location financement	190	336	1 028
Primes actualisés à payer - courant	903	-	-
Divers	-	58	34
<b>Autres dettes</b>	<b>11 029</b>	<b>10 912</b>	<b>23 533</b>
Charges à payer	5 976	12 731	11 588
Produits constatés d'avance	4 635	7 235	1 881
<b>Total</b>	<b>24 106</b>	<b>33 946</b>	<b>40 869</b>

## Note 8 – Prêts et créances sur la clientèle

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Créances sur cessions d'immobilisations	534	-	5 000
Créances ordinaires	6 802	5 627	5 163
Créances douteuses	3 142	3 489	2 968
Dépréciation des créances douteuses	(1 574)	(2 421)	(2 065)
<b>Total</b>	<b>8 904</b>	<b>6 694</b>	<b>11 066</b>

Au 31 décembre 2011 :

En milliers d'euros	Non échues	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
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENTS</b>					
Brut	9 624	3 415	1 416	2 218	1 830
Provision	1 460	-	-	73	1 316
<b>Net</b>	<b>8 164</b>	<b>3 415</b>	<b>1 416</b>	<b>2 144</b>	<b>514</b>
<b>PRESTATIONS DE SERVICES</b>					
Brut	853	257	-	299	137
Provision	114	-	-	-	114
<b>Net</b>	<b>739</b>	<b>257</b>	<b>-</b>	<b>299</b>	<b>23</b>
<b>TOTAL</b>					
<b>Brut</b>	<b>10 478</b>	<b>3 672</b>	<b>1 416</b>	<b>2 517</b>	<b>1 967</b>
<b>Provision</b>	<b>1 574</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>73</b>	<b>1 430</b>
<b>Net</b>	<b>8 904</b>	<b>3 672</b>	<b>1 416</b>	<b>2 444</b>	<b>538</b>

Au 31 décembre 2010 :

En milliers d'euros	Non échues	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
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENTS</b>					
Brut	7 735	2 609	619	1 249	2 196
Provision	2 275	-	69	35	1 637
<b>Net</b>	<b>5 461</b>	<b>2 609</b>	<b>551</b>	<b>1 213</b>	<b>559</b>
<b>PRESTATIONS DE SERVICES</b>					
Brut	1 380	490	-	237	391
Provision	146	-	-	-	146
<b>Net</b>	<b>1 234</b>	<b>490</b>	<b>-</b>	<b>237</b>	<b>245</b>
<b>TOTAL</b>					
<b>Brut</b>	<b>9 116</b>	<b>3 099</b>	<b>619</b>	<b>1 486</b>	<b>2 587</b>
<b>Provision</b>	<b>2 421</b>	<b>-</b>	<b>69</b>	<b>35</b>	<b>1 783</b>
<b>Net</b>	<b>6 694</b>	<b>3 099</b>	<b>551</b>	<b>1 451</b>	<b>804</b>

Au 31 décembre 2009 :

En milliers d'euros	Non échues	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
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENTS</b>					
Brut	12 419	6 807	1 103	2 545	986
Provision	1 918	-	30	595	632
<b>Net</b>	<b>10 500</b>	<b>6 807</b>	<b>1 073</b>	<b>1 950</b>	<b>354</b>
<b>PRESTATIONS DE SERVICES</b>					
Brut	712	296	24	215	176
Provision	146	-	-	-	146
<b>Net</b>	<b>565</b>	<b>296</b>	<b>24</b>	<b>215</b>	<b>30</b>
<b>TOTAL</b>					
<b>Brut</b>	<b>13 130</b>	<b>7 104</b>	<b>1 127</b>	<b>2 760</b>	<b>1 162</b>
<b>Provision</b>	<b>2 065</b>	<b>-</b>	<b>30</b>	<b>595</b>	<b>778</b>
<b>Net</b>	<b>11 066</b>	<b>7 104</b>	<b>1 097</b>	<b>2 165</b>	<b>384</b>

## Note 9 – Stocks

Au 31 décembre 2011 :

En milliers d'euros	31/12/2010	Acquisitions ou travaux	Variation de périmètre	Transferts	Cessions	Variation des dépréciations / stocks	31/12/2011
Stock net	20 587	6 354	-	9 184	(19 170)	(3 274)	13 680

Au 31 décembre 2010 :

En milliers d'euros	31/12/2009	Acquisitions ou travaux	Variation de périmètre	Transferts	Cessions	Variation des dépréciations / stocks	31/12/2010
Stock net	19 625	7 554	-	(1 487)	-	(5 106)	20 587

Au 31 décembre 2009 :

En milliers d'euros	31/12/2008	Acquisitions ou travaux	Variation de périmètre	Transferts	Cessions	Variation des dépréciations / stocks	31/12/2009
Stock net	32 305	3 733	(230)	(257)	(15 999)	74	19 625

## Note 10 – Contribution des entreprises mises en équivalence

En milliers d'euros	31/12/2011					31/12/2010					31/12/2009 <sup>1</sup>
	Valeur	%	Total bilan	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Valeur	%	Total bilan	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Valeur
Aulnes développement	-	-	-	-	-	5	34,6%	22	-	-	5
Paris 29 Copernic	7	50%	725	-	13	(141)	50,0%	882	-	(283)	(292)
2/4 Boulevard Haussmann	-	-	-	-	-	(22)	50,0%	1 641	-	-	(22)
Cap 88	7	40%	5 541	7 113	9	1 038	40,0%	8 144	12 749	3 142	(219)
Marseille 88 Capelette	(824)	40%	10 802	618	(1 530)	(808)	40,0%	14 109	875	(763)	(510)
Jardin des quais	26 703	74,75%	16 178	4 827	(1 356)	23 525	74,75%	20 161	4 450	(1 274)	18 838
Banimmo	59 926	49,51%	376 048	17 502	1 156	62 109	49,51%	410 320	17 466	456	69 745
Montéa	-	-	-	-	-	205	7,0%	258 799	17 097	11 419	205
MGP Sun Sarl	-	-	-	-	-	(1 936)	6,9%	231	-	(128)	(1 599)
<b>Total</b>	<b>85 819</b>					<b>83 976</b>					<b>86 152</b>

## Note 11 – Impôts différés

En milliers d'euros		Au 31/12/2011	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Actif	Immeubles de placement	1 393	1 136	2 891
	Titres à la juste valeur par capitaux propres	-	-	-
	Instruments dérivés	-	266	255
	Autres éléments	1	52	30
	<b>Total</b>	<b>1 394</b>	<b>1 454</b>	<b>3 176</b>
Passif	Actifs financiers disponibles à la vente	-	-	-
	Actifs financiers à la juste valeur	-	-	-
	Immeubles de placement à la JV des filiales non SIIC	553	169	2 601
	Contrats de location financement (preneur)	-	-	-
	Survaleurs affectées à des immeubles	-	89	172
	Contrats de location financement (bailleur)	-	-	-
	Instruments dérivés	(196)	(4)	-
	Etalement des frais d'emprunts	(76)	32	60
	Déficits fiscaux reportables	-	-	-
	Autres éléments	-	65	65
<b>Total</b>	<b>281</b>	<b>351</b>	<b>2 899</b>	

## Note 12 – Provisions

En milliers d'euros	Solde 31/12/09	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Variation de périmètre	Solde 31/12/10	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Variation de périmètre	Solde 31/12/11
Provision pour risque divers (litiges clients)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provision pour risque fiscal	145	229	(145)	-	229	384	(209)	-	404
Provision pour charges de retraite	391	24	(20)	-	395	57	(3)	-	448
Provision pour charges diverses	1 575	123	(1 411)	-	287	3 197	(1 309)	-	2 175
<b>Total</b>	<b>2 110</b>	<b>375</b>	<b>(1 575)</b>	<b>-</b>	<b>910</b>	<b>3 638</b>	<b>(1 521)</b>	<b>-</b>	<b>3 027</b>

## Note 13 – Dettes fiscales et sociales

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Personnel	1 710	893	1 228
Dettes fiscales (Tva, taxes)	2 968	2 638	2 598
<b>Total</b>	<b>4 677</b>	<b>3 532</b>	<b>3 826</b>

## 7.2. Notes sur le compte de résultat

### Note 14 – Revenus nets des immeubles

En milliers euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	Variation 2011/2010	Variation 2010/2009
<b>Revenus locatifs</b>	<b>48 269</b>	<b>50 006</b>	<b>54 412</b>	<b>(1 737)</b>	<b>(4 407)</b>
<b>Produits et charges locatives</b>	<b>(5 129)</b>	<b>(7 200)</b>	<b>(8 828)</b>	<b>2 071</b>	<b>1 628</b>
Charges refacturées	13 292	12 102	13 939	1 189	(1 837)
Charges refacturables	(13 348)	(12 744)	(13 809)	(603)	1 065
Charges non refacturables	(4 763)	(6 206)	(7 494)	1 443	1 288
Charges diverses	(48)	(148)	(135)	100	(13)
Honoraires de location	(263)	(205)	(1 330)	(57)	1 124
Dotations aux amortissements	-	-	-	-	-
<b>Autres produits et charges sur immeubles</b>	<b>(55)</b>	<b>(185)</b>	<b>(653)</b>	<b>130</b>	<b>468</b>
Autres produits	355	347	407	8	(60)
Pertes nettes sur clients douteux	(410)	(532)	(1 060)	122	528
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>43 084</b>	<b>42 620</b>	<b>44 931</b>	<b>465</b>	<b>(2 311)</b>

Les postes revenus locatifs, charges refacturables et charges non refacturables concernent les immeubles de placement et les actifs détenus en vue de la vente.

### Note 15 – Résultat des autres activités

En milliers euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	Variation 2011/2010	Variation 2010/2009
<b>Résultat sur opérations de location financement (1)</b>	<b>2 351</b>	<b>2 901</b>	<b>3 848</b>	<b>(550)</b>	<b>(947)</b>
Loyers et assimilés	9 248	14 238	18 791	(4 990)	(4 553)
Dotations aux amortissements et provisions article 64 et 57	(6 828)	(11 078)	(13 790)	4 250	2 712
Variation de la réserve latente	(233)	(166)	(791)	(67)	625
Pertes nettes sur clients douteux	604	276	62	328	214
Charges sur opérations de location financement	(441)	(369)	(425)	(72)	56
<b>Résultat sur opérations de développement immobilier (2)</b>	<b>(1 691)</b>	<b>(3 189)</b>	<b>(13)</b>	<b>1 498</b>	<b>(3 175)</b>
Chiffre d'affaires	11 285	7 099	30 314	4 185	(23 215)
Loyers sur immeubles en stock	-	-	-	-	-
Variations de stocks	(3 665)	6 095	(12 839)	(9 760)	18 933
Pertes nettes sur clients douteux	-	(49)	-	50	(50)
Charges sur opérations immobilières	(9 310)	(16 333)	(17 489)	7 023	1 156
Charges locatives sur immeubles en stock	-	-	-	-	-
<b>Résultat des autres activités (1) + (2)</b>	<b>660</b>	<b>(288)</b>	<b>3 834</b>	<b>948</b>	<b>(4 122)</b>

## Note 16 – Charges nettes des provisions

En milliers euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	Variation 2011/2010	Variation 2010/2009
Dotations aux provisions pour risques	(243)	(229)	(1 069)	(14)	840
Dotations aux provisions pour charges	(57)	(32)	(220)	(25)	188
Reprises de provisions pour risques	68	102	175	(34)	(73)
Reprises de provisions pour charges	3	20	13	(17)	7
Reprise sur provisions exceptionnelles	-	145	-	(145)	145
<b>Total</b>	<b>(228)</b>	<b>5</b>	<b>(1 101)</b>	<b>(233)</b>	<b>1 106</b>

## Note 17 – Résultat des cessions d'actifs

En milliers euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	Variation 2011/2010	Variation 2010/2009
Produits sur cessions d'immobilisations	34 554	84 810	45 796	(50 256)	39 014
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(32 387)	(85 236)	(44 577)	52 850	(40 660)
<b>Résultat des cessions d'immeuble de placement</b>	<b>2 168</b>	<b>(426)</b>	<b>1 219</b>	<b>2 594</b>	<b>(1 645)</b>
<b>Levée d'option sur immeuble en location-financement</b>	<b>764</b>	<b>(96)</b>	<b>296</b>	<b>860</b>	<b>(392)</b>
<b>Résultat des cessions d'actifs d'exploitation</b>	<b>-</b>	<b>(7)</b>	<b>(20)</b>	<b>7</b>	<b>13</b>
<b>Total</b>	<b>2 931</b>	<b>(529)</b>	<b>1 496</b>	<b>3 461</b>	<b>(2 025)</b>

## Note 18 – Variation de valeur des goodwill

En milliers euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	Variation 2011/2010	Variation 2010/2009
CONCERTO DEVELOPPEMENT SAS	-	-	(3 661)	-	3 661
AFFIPARIS	-	-	116	-	(116)
<b>Variation de valeurs des goodwill</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3 545)</b>	<b>-</b>	<b>3 545</b>

## Note 19 – Coût de l'endettement financier net

En milliers euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	Variation 2011/2010	Variation 2010/2009
<b>Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie</b>	<b>258</b>	<b>280</b>	<b>1 984</b>	<b>(22)</b>	<b>(1 705)</b>
Dividendes	2	14	1 784	(11)	(1 770)
Prêts à la clientèle	124	210	126	(86)	84
Comptes ordinaires débiteurs	123	47	45	76	3
Titres de transaction	9	9	29		(20)
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>	<b>(18 458)</b>	<b>(19 916)</b>	<b>(21 458)</b>	<b>1 459</b>	<b>1 542</b>
Intérêts des emprunts	(13 696)	(13 803)	(16 863)	106	3 060
Produits et charges sur instruments dérivés	(4 998)	(6 306)	(4 603)	1 308	(1 703)
Charges sur dettes subordonnées	158	(8)	(5)	165	(2)
Produits et charges sur comptes courants	79	200	13	(121)	187
<b>Total</b>	<b>(18 200)</b>	<b>(19 636)</b>	<b>(19 474)</b>	<b>1 437</b>	<b>(163)</b>

## Note 20 – Impôt sur les bénéfices

En milliers euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	Variation 2011/2010	Variation 2010/2009
Charges d'impôts exigibles	153	562	4 559	(409)	(3 997)
Variation des impôts différés	(592)	(285)	(442)	(308)	157
Exit tax	-	-	(53)	-	53
<b>Total</b>	<b>(440)</b>	<b>277</b>	<b>4 064</b>	<b>(717)</b>	<b>(3 787)</b>

	Assiette	
	16 997	(5 665)
<b>Résultat consolidé avant impôt</b>		
Résultat secteur exonéré Sicomi-SIIC	(31 411)	10 469
QP des sociétés mises en équivalence	1 225	(408)
QP des variations des écarts d'acquisitions	0	(0)
<b>Réintégrations - déductions</b>	<b>3 616</b>	<b>(1 205)</b>
<i>Amortissement écarts d'acquisition</i>	-	-
<i>Amortissement écarts d'évaluation</i>	-	-
<i>Provisions hors impôt</i>	-	-
<i>Sociétés soumises à l'I.R.</i>	3 925	(1 308)
<i>Autres réintégrations - déductions</i>	(309)	103
<b>Retraitements consolidation</b>	<b>(4 439)</b>	<b>1 479</b>
<i>Impact des différences permanentes</i>	(181)	60
<i>Impact des différences temporaires taxées à taux réduit</i>	(3 246)	1 082
<i>Impact du report variable</i>	(1 012)	337
Divers	-	-
<b>Impôt consolidé théorique</b>	<b>(14 011)</b>	<b>4 670</b>
<i>dont sociétés en déficit fiscal</i>	(14 895)	4 964
<i>dont sociétés en bénéfice fiscal</i>	884	(294)
Consommation de déficits fiscaux	14 611	(5 134)
Impôt après imputation déficits	599	(464)
<u>Impôts sans base :</u>	-	-
Crédit impôt	-	-
IFA et régularisations d'impôt	-	24
Impôt taxable à l'étranger	-	-
	-	-
<b>Charge d'impôt comptabilisée</b>	<b>-</b>	<b>(440)</b>
IMPOTS	-	153
IMPOTS DIFFERES	-	(592)
TOTAL	-	(440)

**Note 21 – Quote part du résultat des sociétés mises en équivalence**

En milliers euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	Variation 2011/2010	Variation 2010/2009
Quote-part dans les résultats nets	1 312	2 975	9 070	(1 663)	(6 095)
Moins values de titres MEE	-	-	-	-	-
Plus values de titres MEE	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1 312</b>	<b>2 975</b>	<b>9 070</b>	<b>(1 663)</b>	<b>(6 095)</b>

**Note 22 – Résultat net d'impôt des activités abandonnées.**

Ce poste correspond au résultat net d'impôts de la société BFI qui a été cédée début 2010.

**Note 23 – Résultats et ANR par action**Résultat

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	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Résultat net - part du groupe	15 262	10 319	(2 854)
Coût des TSDI	(3 149)	(2 698)	(3 374)
Coût des ORA 1 & 2	(2 151)	(3 637)	(2 073)
<b>Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action</b>	<b>9 962</b>	<b>3 985</b>	<b>(8 301)</b>
Réintégration du coût des ORA 1 et 2	2 151	3 637	2 073
<b>Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)</b>	<b>12 113</b>	<b>7 622</b>	<b>(6 228)</b>
Retraitement EPRA	3 237	5 701	18 432
<b>Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action</b>	<b>15 350</b>	<b>13 323</b>	<b>12 204</b>

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Nombre d'actions en circulation à la clôture	9 002 042	8 113 566	8 113 566
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(652 545)	(543 365)	(590 577)
<b>Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)</b>	<b>8 349 497</b>	<b>7 570 201</b>	<b>7 522 989</b>
Nombre d'actions nouvelles en remboursement des ORA 1 & 2	1 248 000	1 622 400	1 622 400
<b>Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)</b>	<b>9 597 497</b>	<b>9 192 601</b>	<b>9 145 389</b>
Résultat par action (en euros)	1,19	0,53	(1,10)
Résultat dilué par action (en euros)	1,26	0,83	(0,68)
<b>Résultat EPRA par action (en euros)</b>	<b>1,60</b>	<b>1,45</b>	<b>1,33</b>



## ANR IFRS

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>Fonds propres (avant affectation)</b>	<b>348 447</b>	<b>347 462</b>	<b>349 260</b>
<i>dont ORA</i>	20 763	31 662	31 036
<i>dont TSDI</i>	73 436	73 345	73 327
<i>dont autocontrôle</i>	(4 952)	(6 777)	(9 750)
<i>dont autres</i>	259 200	249 232	254 647
Retraitement des TSDI	(73 436)	(73 345)	(73 327)
<b>ANR IFRS dilué hors droits</b>	<b>275 011</b>	<b>274 117</b>	<b>275 933</b>
Droits de transfert	38 915	40 492	42 049
<b>ANR IFRS dilué droits inclus</b>	<b>313 926</b>	<b>314 609</b>	<b>317 982</b>
Nombre d'actions			
Nombre d'actions en circulation	9 002 042	8 113 566	8 113 566
Autocontrôle	(323 194)	(421 366)	(679 043)
ORA convertie	1 248 000	1 622 400	1 622 400
<b>Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)</b>	<b>9 926 848</b>	<b>9 314 600</b>	<b>9 056 923</b>
ANR IFRS dilué hors droits par action	27,70	29,43	30,47
ANR IFRS dilué droits inclus par action	31,62	33,78	35,11

## ANR EPRA

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Retraitements EPRA	12 553	7 746	8 512
<i>dont juste valeur des instruments financiers</i>	14 282	9 497	9 145
<i>x Actif - Dérivés à la juste valeur</i>	(2 670)	(4 030)	(3 158)
<i>x Passif - Dérivés à la juste valeur</i>	16 953	13 526	12 303
<i>dont impôts différés net</i>	(1 729)	(1 750)	(633)
<i>x Actif d'impôts différés</i>	(3 683)	(3 282)	(4 429)
<i>x Passif d'impôts différés</i>	1 955	1 531	3 795
<b>ANR EPRA hors droits</b>	<b>287 564</b>	<b>281 863</b>	<b>284 445</b>
Droits de transfert	38 915	40 492	42 049
<b>ANR EPRA droits inclus</b>	<b>326 479</b>	<b>322 355</b>	<b>326 494</b>
ANR EPRA hors droits par action	28,97	30,26	31,41
ANR EPRA droits inclus par action	32,89	34,61	36,05



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

**Comptes consolidés  
Exercice clos le 31 décembre 2011**

## SOMMAIRE

<b>1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (BILAN).....</b>	<b>77</b>
1.1. Actif.....	77
1.2. Passif .....	78
<b>2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE.....</b>	<b>79</b>
2.1. Compte de résultat consolidé .....	79
2.2. Etat du résultat net et gains et pertes comptabilisés   directement en capitaux propres .....	80
<b>3. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES .....</b>	<b>81</b>
<b>4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES .....</b>	<b>82</b>
<b>5. ÉVOLUTION DU NOMBRE D’ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL .....</b>	<b>83</b>
<b>6. INFORMATIONS RELATIVES A L’ENTREPRISE.....</b>	<b>84</b>
<b>7. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES.....</b>	<b>84</b>
7.1. Principes et méthodes comptables.....	84
7.1.1. Référentiel et présentation des comptes .....	84
7.1.2. Comparabilité des comptes .....	85
7.1.3. Périmètre et méthode de consolidation .....	86
7.1.4. Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs isolés .....	87
7.1.5. Recours à des estimations et des jugements.....	87
7.1.6. Contrats .....	88
7.1.7. Immeubles de placement.....	89
7.1.8. Méthodes d'évaluation des principaux postes.....	90
7.2. Information sectorielle .....	99
7.2.1. Par nature d'activité .....	99
7.2.2. Par secteur géographique .....	101
7.3. Principaux évènements de l'exercice .....	102
7.4. Périmètre de consolidation .....	103
7.5. Notes et commentaires .....	105
7.5.1. Notes sur l'état de la situation financière.....	105
7.5.2. Notes sur le compte de résultat .....	118
7.6. Gestion du risque financier .....	123
7.6.1. Valeur comptable des instruments financiers par catégorie.....	123
7.6.2. Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers : .....	126
7.7. Gestion du risque du capital .....	128

7.8. Engagements et garanties .....	128
7.8.1. Engagements de financement et garanties donnés .....	128
7.8.2. Engagements et garanties reçus.....	130
7.9. Rémunération et avantages consentis au personnel .....	131
7.9.1. Effectif moyen pondéré pendant l'exercice .....	131
7.9.2. Droit Individuel à la Formation.....	131
7.9.3. Actions gratuites.....	132
7.9.4. Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi .....	132
7.10. Informations relatives aux parties liées .....	132
7.10.1. Rémunération des dirigeants .....	132
7.10.2. Transactions d'Affine avec les sociétés liées .....	133
7.11. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux...	134
7.12. Evènements postérieurs à la clôture .....	134
<b>8. PROFORMA .....</b>	<b>135</b>
8.1. Etat de situation financière consolidée (bilan) .....	135
8.1.1. Actif.....	135
8.1.2. Passif .....	136
8.2. Etat du résultat global consolidé .....	137
8.2.1. Compte de résultat consolidé .....	137
8.2.2. Etat du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres .....	138
8.3. Tableau des flux de trésorerie consolidés .....	139

## 1. Etat de situation financière consolidée (bilan)

## 1.1. Actif

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>Actifs non courants</b>				
Actifs corporels	2	341	1 883	1 503
Immeubles de placement	1	521 356	773 651	834 073
Immobilisations incorporelles	2	207	283	466
<i>Goodwill</i>		-	-	-
Autres immobilisations incorporelles		207	283	466
Actifs financiers	4	39 125	113 426	95 776
Opérations de location-financement et créances rattachées		30 673	53 729	68 631
Actifs détenus en vue de la vente	5	269	15 641	5 118
Instruments dérivés à la juste valeur		2 607	4 334	3 859
Dépôts et cautionnement versés		4 812	4 752	5 353
Prêts		765	34 970	12 816
Actifs d'impôts différés	11	1 394	5 147	2 867
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	10	85 819	41 911	22 119
<b>Total actifs non courants</b>		<b>648 243</b>	<b>936 300</b>	<b>956 803</b>
<b>Actifs courants</b>				
Actifs détenus en vue de la vente	1 & 5	151 363	75 365	87 407
Branches d'activités détenues en vue de la vente	5	-	-	5 067
Prêts et créances de locations-financement		6 878	561	618
Stocks	9	13 680	183 474	144 646
Clients et comptes rattachés	8	8 904	13 667	25 287
Créances rattachées sur immeubles de placement		8 164	12 433	24 722
Créances rattachées sur développement immobilier		739	1 234	565
Créances rattachées sur centres d'affaires		-	-	-
Actifs d'impôts courants		115	1 030	459
Autres créances	6	28 471	44 272	32 540
Créances fiscales et sociales		4 097	9 791	6 198
Autres créances et comptes de régularisation		24 374	34 481	26 343
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	23 316	27 853	34 785
Equivalents trésorerie		465	2 200	2 855
Disponibilités		22 851	25 653	31 931
<b>Total actifs courants</b>		<b>232 727</b>	<b>346 222</b>	<b>330 810</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>880 970</b>	<b>1 282 522</b>	<b>1 287 613</b>

## 1.2.Passif

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>Capitaux propres</b>				
Capitaux propres (Part du groupe)		348 447	346 771	348 617
Capital et assimilés		86 637	64 970	61 997
Capital		53 100	47 800	47 800
Primes		38 489	23 947	23 947
Actions propres		(4 952)	(6 777)	(9 750)
Réserves consolidées		246 460	271 153	291 854
Gains ou pertes latents ou différés		8	327	(7)
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés		-	-	-
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		8	327	(7)
Résultat net		15 341	10 320	(2 794)
Acomptes sur dividendes		-	-	(2 434)
Participations ne donnant pas le contrôle		13 736	83 329	89 156
Réserves consolidées		12 441	83 022	83 241
Résultat net		1 295	307	5 915
<b>Total capitaux propres</b>		<b>362 183</b>	<b>430 100</b>	<b>437 773</b>
<b>Passifs non courants</b>				
Emprunts long terme	3	319 837	634 891	622 917
Passifs financiers	4	15 551	40 877	36 961
Instruments dérivés à la juste valeur		14 136	19 310	17 283
Instruments dérivés de couverture		-	-	-
Autres passifs financiers		1 415	21 567	19 678
Provisions	12	3 027	4 797	8 756
Dépôts et cautionnements reçus		7 145	10 278	11 911
Passifs d'impôts différés	11	281	2 735	1 870
Passifs d'impôts non courants		-	13	362
Passifs divers		-	-	-
<b>Total passifs non courants</b>		<b>345 841</b>	<b>693 591</b>	<b>682 777</b>
<b>Passifs courants</b>				
Dettes liées aux branches d'activités destinées à la vente	5	-	-	5 020
Dettes liées aux actifs détenus en vue de la vente	5	97 529	31 045	36 487
Dettes envers les actionnaires		1	107	76
Dettes fournisseurs et autres dettes	7	24 106	49 076	53 528
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		2 465	8 112	10 496
Autres dettes		11 029	17 329	26 085
Comptes de régularisation		5 976	13 340	11 728
Produits constatés d'avance		4 635	10 295	5 218
Emprunts et dettes financières	4	46 620	72 292	63 365
Passifs d'impôts courants		14	1 174	3 361
Dettes fiscales et sociales	13	4 677	5 138	5 227
Provisions	12	-	-	-
<b>Total passifs courants</b>		<b>172 947</b>	<b>158 832</b>	<b>167 063</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>880 970</b>	<b>1 282 522</b>	<b>1 287 613</b>

## 2. Etat du résultat global consolidé

### 2.1. Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Revenus locatifs		56 866	70 567	77 178
Produits et charges locatives		(7 425)	(12 001)	(14 793)
Autres produits et charges sur immeubles		709	1 004	453
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>14</b>	<b>50 150</b>	<b>59 570</b>	<b>62 838</b>
Produits sur opérations de location-financement		2 792	3 270	4 273
Charges des opérations de location-financement		(441)	(369)	(425)
<b>Revenus sur opérations de location-financement</b>	<b>15</b>	<b>2 351</b>	<b>2 901</b>	<b>3 848</b>
Produits des opérations immobilières		7 619	13 144	17 476
Charges des opérations immobilières		(9 310)	(15 933)	(17 489)
<b>Revenus sur opérations de développement immobilier</b>	<b>15</b>	<b>(1 691)</b>	<b>(2 789)</b>	<b>(13)</b>
Autres achats et charges externes		(7 877)	(10 410)	(13 579)
Impôts, taxes et versements assimilés		(573)	(1 008)	(948)
Charges de personnel		(7 070)	(8 888)	(8 932)
<b>Frais de structure</b>		<b>(15 520)</b>	<b>(20 307)</b>	<b>(23 460)</b>
<b>EBITDA courant</b>		<b>35 290</b>	<b>39 375</b>	<b>43 213</b>
Amortissements et dépréciations		(182)	(285)	(463)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>35 108</b>	<b>39 090</b>	<b>42 750</b>
<b>Charges nettes des provisions</b>	<b>16</b>	<b>(569)</b>	<b>(674)</b>	<b>(586)</b>
<b>Solde des autres produits et charges</b>		<b>573</b>	<b>1 029</b>	<b>636</b>
Résultat des cessions des immeubles		4 482	(333)	24 530
Levée d'option sur immeubles en location-financement		764	(96)	296
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation		4	(16)	(20)
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	<b>17</b>	<b>5 250</b>	<b>(445)</b>	<b>24 806</b>
<b>Résultat opérationnel avant ajustement de juste valeur</b>		<b>40 362</b>	<b>39 000</b>	<b>67 606</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		17 588	21 044	12 655
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		(15 698)	(23 862)	(51 232)
<b>Ajustement des valeurs des immeubles de placement</b>		<b>1 890</b>	<b>(2 818)</b>	<b>(38 577)</b>
Ajustement des <i>Goodwill</i>	<b>18</b>	-	-	(3 545)
<b>Solde net des ajustements de valeur</b>		<b>1 890</b>	<b>(2 818)</b>	<b>(42 122)</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>		<b>42 252</b>	<b>36 181</b>	<b>25 484</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		410	570	2 265
Coût de l'endettement financier brut		(22 208)	(28 185)	(27 590)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>19</b>	<b>(21 798)</b>	<b>(27 615)</b>	<b>(25 325)</b>
Autres produits et charges financiers		(49)	108	3 057
<b>Ajustement de valeur des instruments financiers</b>		<b>(2 712)</b>	<b>(2 910)</b>	<b>(7 622)</b>
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>17 693</b>	<b>5 764</b>	<b>(4 406)</b>
<b>Impôts sur le résultat courant</b>	<b>20</b>	<b>44</b>	<b>280</b>	<b>5 131</b>
<b>Impôts différés</b>	<b>20</b>	<b>(472)</b>	<b>305</b>	<b>7 651</b>
<b>Exit tax</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(53)</b>
<b>Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence</b>	<b>21</b>	<b>(629)</b>	<b>3 069</b>	<b>(4 382)</b>
<b>Résultat net d'impôt des activités abandonnées</b>	<b>22</b>	<b>-</b>	<b>1 209</b>	<b>(819)</b>
<b>Résultat net</b>		<b>16 636</b>	<b>10 627</b>	<b>3 122</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>1 295</b>	<b>307</b>	<b>5 915</b>
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>		<b>15 341</b>	<b>10 320</b>	<b>(2 794)</b>
Résultat par action (en euros)	<b>23</b>	1,84	1,36	(0,37)
Résultat dilué par action (en euros)	<b>23</b>	1,60	1,12	(0,31)
Résultat par action retraité des ORA et des TSDI (en euros)	<b>23</b>	1,20	0,53	(1,10)
Résultat dilué par action retraité des TSDI (en euros)	<b>23</b>	1,27	0,83	(0,67)
<b>RESULTAT EPRA</b>				
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>		<b>15 341</b>	<b>10 320</b>	<b>(2 794)</b>
Retraitements EPRA	<b>23</b>	<b>2 783</b>	<b>7 279</b>	<b>19 009</b>
<b>RESULTAT EPRA</b>		<b>18 123</b>	<b>17 599</b>	<b>16 215</b>

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

En milliers d'euros	Note	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>Résultat net</b>		<b>16 636</b>	<b>10 627</b>	<b>3 122</b>
Ecart de conversion		-	-	-
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente <sup>(1)</sup>		(321)	649	(16 808)
Quote part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat		-	-	-
Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie		-	-	-
Quote part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat		-	-	-
Ecart de réévaluation des immobilisations		-	-	-
Ecart actuariels sur les régimes à prestation définie		-	-	-
Quote part des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres sur les entreprises mises en équivalence		-	-	-
Impôt		-	-	-
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>(321)</b>	<b>649</b>	<b>(16 808)</b>
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>16 315</b>	<b>11 276</b>	<b>(13 686)</b>
Dont part du groupe		15 020	10 645	(19 602)
Dont participations ne donnant pas le contrôle		1 295	631	5 915

<sup>(1)</sup> Titres Altaréa en 2009 et Montéa en 2010



## 3. Tableau de variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital et réserves liées			Réserves consolidées	Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres consolidés
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus						
<b>Capitaux propres au 31/12/2009 (publié)</b>	<b>47 800</b>	<b>128 310</b>	<b>(9 750)</b>	<b>187 230</b>	<b>(7)</b>	<b>(5 701)</b>	<b>347 882</b>	<b>85 988</b>	<b>433 869</b>
Prise en compte de l'acompte sur dividendes	-	-	-	(2 434)	-	-	(2 434)	-	(2 434)
Passage d'immeubles Banimmco en stock	-	-	-	262	-	2 907	3 169	3 169	6 338
<b>Capitaux propres au 31/12/2009 (retraités)</b>	<b>47 800</b>	<b>128 310</b>	<b>(9 750)</b>	<b>185 058</b>	<b>(7)</b>	<b>(2 794)</b>	<b>348 617</b>	<b>89 157</b>	<b>437 773</b>
Elimination des titres auto-détenus	-	-	2 973	1 367	-	-	4 340	-	4 340
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	644	-	(5 218)	-	-	(4 575)	-	(4 575)
Affectation du résultat 2009	-	-	-	(2 794)	-	2 794	-	-	-
Actions gratuites	-	-	-	(341)	-	-	(341)	-	(341)
Distribution de dividendes	-	-	-	(11 489)	-	-	(11 489)	(5 167)	(16 656)
Dividendes sur actions propres	-	-	-	781	-	-	781	-	781
Dividendes prioritaires	-	-	-	(1 697)	-	-	(1 697)	(1 697)	(3 395)
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>-</b>	<b>644</b>	<b>2 973</b>	<b>(19 391)</b>	<b>-</b>	<b>2 794</b>	<b>(12 981)</b>	<b>(6 864)</b>	<b>(19 846)</b>
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	333	-	333	324	658
Résultat année 2010	-	-	-	-	-	10 320	10 320	307	10 627
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>333</b>	<b>10 320</b>	<b>10 654</b>	<b>631</b>	<b>11 285</b>
<b>Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>37</b>	<b>43</b>
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	472	-	-	472	367	839
<b>Capitaux propres au 31/12/2010</b>	<b>47 800</b>	<b>128 953</b>	<b>(6 777)</b>	<b>166 147</b>	<b>327</b>	<b>10 320</b>	<b>346 771</b>	<b>83 329</b>	<b>430 100</b>
Augmentation de capital	5 300	4 533	-	(66)	-	-	9 767	568	10 335
Elimination des titres auto-détenus	-	-	1 825	256	-	-	2 081	-	2 081
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	(799)	-	(5 119)	-	-	(5 918)	-	(5 918)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat 2010	-	-	-	10 320	-	(10 320)	-	-	-
Actions gratuites	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	(20 426)	-	-	(20 426)	(427)	(20 853)
Dividendes sur actions propres	-	-	-	748	-	-	748	-	748
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>5 300</b>	<b>3 734</b>	<b>1 825</b>	<b>(14 287)</b>	<b>-</b>	<b>(10 320)</b>	<b>(13 748)</b>	<b>140</b>	<b>(13 608)</b>
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	(318)	-	(318)	-	(318)
Résultat année 2011	-	-	-	-	-	15 341	15 341	1 295	16 636
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(318)</b>	<b>15 341</b>	<b>15 023</b>	<b>1 295</b>	<b>16 318</b>
<b>Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40</b>	<b>(71 033)</b>	<b>(70 993)</b>
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des Sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	362	-	-	362	4	366
<b>Capitaux propres au 31/12/2011</b>	<b>53 100</b>	<b>132 688</b>	<b>(4 952)</b>	<b>152 262</b>	<b>9</b>	<b>15 341</b>	<b>348 447</b>	<b>13 736</b>	<b>362 183</b>

## 4. Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>			
<b>Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)</b>	<b>16 636</b>	<b>10 627</b>	<b>3 122</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(7 347)	3 296	10 672
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	(1 896)	2 818	38 577
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)	1 655	758	6 357
Plus et moins-values de cession d'actifs	9 735	11 585	(5 190)
- vnc des immobilisations cédées	79 014	101 036	186 128
- produits de cessions des immobilisations cédées	(69 279)	(89 451)	(191 318)
Profits et pertes de dilution	-	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	631	(3 069)	4 382
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés	(85)	(244)	(1 879)
<b>Capacité d'autofinancement (CAF) après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>19 330</b>	<b>25 771</b>	<b>56 040</b>
Coût de l'endettement financier net	22 051	26 494	30 110
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	428	(585)	(12 729)
<b>CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>41 809</b>	<b>51 679</b>	<b>73 421</b>
Impôt payé	(545)	(3 933)	1 518
Variation des stocks : Stockage	(8 552)	(26 598)	(55 384)
Variation des stocks : Déstockage	19 484	1 452	62 072
Variation des clients et comptes rattachés	151	(5 115)	(48)
Variation des fournisseurs et divers créanciers	(1 388)	2 395	(3 786)
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle	8 344	475	9 159
Incidence des activités abandonnées	-	-	347
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle</b>	<b>59 303</b>	<b>20 356</b>	<b>87 301</b>
<b>II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Location financement	10 680	3 580	4 093
- Décaissements liés aux acquisitions	(38)	(258)	(5)
- Encaissements liés aux cessions	10 718	3 837	4 098
Immeubles de placements	15 131	68 790	37 305
- Décaissements liés aux acquisitions	(26 767)	(24 163)	(44 037)
- Encaissements liés aux cessions	41 898	92 954	81 341
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(266)	(566)	(721)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	8	68	79
Subventions d'investissement reçues	-	-	-
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières	-	(9 294)	(64)
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières	5 456	461	24 517
Titres consolidés	(2 202)	(31 295)	(12 503)
- Décaissements liés aux acquisitions	-	(31 637)	(9 767)
- Encaissements liés aux cessions	1 633	354	151
- Incidence des variations de périmètre	(3 835)	(12)	(2 886)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	2 028	1 667	3 449
Variation des prêts et avances consentis	(7 634)	(22 771)	318
Autres flux liés aux opérations d'investissements	-	(389)	(270)
Flux des activités abandonnées	-	(1 455)	(186)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>23 200</b>	<b>8 795</b>	<b>56 016</b>
<b>III - OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital	568	-	-
- versées par les actionnaires de la société mère	568	-	-
- versées par les participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées	-	-	-
Rachat et vente d'actions propres	1 957	4 337	(5 219)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	(11 840)	(19 238)	(13 865)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(10 116)	(11 227)	(6 404)
- dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées	(1 724)	(8 011)	(7 461)
Variation de participations ne donnant pas le contrôle sans perte de contrôle	(3 196)	-	-
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées	-	-	-
Rémunération des instruments hybrides	(5 300)	(6 335)	-
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(2 620)	(4 363)	(7 740)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	50 802	117 741	153 045
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(96 403)	(96 646)	(234 196)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(23 873)	(29 115)	(30 956)
Autres flux liés aux opérations de financement	1 823	2 621	846
Flux des activités abandonnées	-	-	(68)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>(88 083)</b>	<b>(30 998)</b>	<b>(138 152)</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)</b>	<b>(5 581)</b>	<b>(1 847)</b>	<b>5 164</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture</b>	<b>24 492</b>	<b>26 339</b>	<b>21 175</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture</b>	<b>18 911</b>	<b>24 492</b>	<b>26 339</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE</b>	<b>(5 581)</b>	<b>(1 847)</b>	<b>5 164</b>

## Trésorerie et équivalents

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Caisse, banque centrale, CCP	116	121	127
Disponibilités bancaires	22 735	25 524	32 754
Disponibilités bancaires en autres actifs	465	1 070	748
Valeurs mobilières de placement (*1)	-	1 127	2 022
<b>Sous total (1)</b>	<b>23 316</b>	<b>27 840</b>	<b>35 650</b>
Découverts bancaires	(4 405)	(3 348)	(9 285)
Découverts bancaires en autres passifs	-	-	(26)
<b>Sous total (2)</b>	<b>(4 405)</b>	<b>(3 348)</b>	<b>(9 311)</b>
<b>Total (1) + (2)</b>	<b>18 911</b>	<b>24 492</b>	<b>26 339</b>

(\*1) : Selon la nomenclature IFRS7, la juste valeur des VMP correspond à un prix coté sur un marché actif.

## 5.Évolution du nombre d'actions composant le capital

## Actions autorisées, émises et libérées

	A l'ouverture	Augmentation de capital suite à la conversion d'ORA	Distribution de dividendes en actions	Augmentation de capital par incorporation des réserves libres pour arrondir le montant du capital suite à la distribution de dividendes en action	A la clôture
Nombre d'actions	8 113 566	374 400	514 076	-	9 002 042
Capital en euros	47 800 000	2 205 728	3 028 611	65 661	53 100 000

## Actions propres

	Au 31/12/2010	Acquisitions	Ventes	Attribution d'actions au personnel	Au 31/12/2011
En milliers d'euros	6 777	1 756	3 401	179	4 952
En nombre	421 367	96 047	189 645	4575	323 194

## 6. Informations relatives à l'entreprise

Le 21 Février 2012, le Conseil d'Administration d'Affine SA a arrêté les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011 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.

Son siège social est situé au 5 rue Saint Georges, Paris 9<sup>ème</sup>.

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.

Affine a demandé et a obtenu le retrait de son statut de société financière agréée pour la commercialisation de contrats de location financement.

Les principales activités du groupe sont décrites dans la note « Information sectorielle ». Les principaux événements de l'exercice sont décrits dans le rapport d'activité auquel il convient de se reporter.

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

## 7. Notes annexes aux comptes consolidés

### 7.1. Principes et méthodes comptables

#### 7.1.1. Référentiel et présentation des comptes

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

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'arrêt. Le référentiel IFRS est disponible sur le site [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm).

Les principes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2010, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2011 (voir liste ci-après). Ces nouvelles normes amendements et interprétations n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers du Groupe.

Normes, interprétations et amendements à des normes existantes d'application obligatoire en 2011 :

- Amendement IAS 32 : Amendement relatif au classement des émissions de droits
- IAS 24R : Révision de la norme sur les informations à fournir au titre des transactions avec les parties liées
- Améliorations 2010

- Amendements IFRIC 14 : Paiements d'avance dans le cadre d'une exigence de financement minimal
- IFRIC 19 : Extinction de dettes financières avec des instruments de capitaux propres
- Normes, interprétations et amendements à des normes existantes non appliquées par anticipation aux comptes de 2011
- IFRS 7 : Informations à fournir dans le cadre de transfert d'actifs financiers

Normes, interprétations et amendements déjà publiés par l'IASB mais non encore endossés par l'Union Européenne :

- IFRS 9 : Instruments financiers
- IAS 12 : Recouvrement des actifs sous-jacents
- IFRS 10 États financiers consolidés
- IFRS 11 Partenariat
- IFRS 12 Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités
- IAS 27R États financiers individuels
- IAS 28R Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises
- IFRS 13 Évaluation à la juste valeur
- Amendements IAS 19 Avantages au personnel
- Amendements IAS 1 Présentation des autres éléments de résultat global

L'incidence sur les états financiers des textes publiés par l'IASB au 31 décembre 2011 et non encore en vigueur dans l'Union Européenne est en cours d'analyse. Le Groupe n'anticipe pas d'incidence significative sur les comptes.

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

Les comptes sont présentés en milliers d'euros.

### 7.1.2.Comparabilité des comptes

Les comptes ont 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.

Les comptes sont présentés selon la présentation commerciale suite au retrait d'agrément du statut de Société Financière obtenu par Affine le 19 décembre 2011.

Afin d'assurer une meilleure comparabilité, les exercices 2009 et 2010 ont été présentés sous ces nouveaux formats.

A la fin du troisième trimestre 2011, Affine a franchi à la baisse le seuil de 50% de détention de la société Banimmo ; à cette date, elle détenait 49,51 % du capital.

Ce franchissement de seuil à la baisse a comme conséquence le changement de méthode de consolidation du groupe Banimmo dans Affine. A compter du 01/10/2011, Banimmo est mise en équivalence dans les comptes du groupe Affine et non plus en intégration globale. En effet, le contrôle exclusif au sens des IFRS ne peut plus être démontré à partir de cette date.

## 7.1.3.Périmètre et méthode de consolidation

### 7.1.3.1.Entreprises à retenir dans le périmètre de consolidation

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

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

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

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

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

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

### 7.1.3.2.Méthode de consolidation

Les entreprises sous contrôle exclusif sont intégrées globalement et celles sous influence notable sont mises en équivalence. Les entreprises sous contrôle conjoint peuvent être, soit intégrées proportionnellement, soit mises en équivalence (IAS 31, §30 et 38).

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

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

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

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

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

### 7.1.3.3.Date de clôture

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

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

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

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

### 7.1.4.1. Les regroupements d'entreprises

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

La méthode de l'acquisition consiste en :

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

Le *goodwill*, représente un paiement effectué en prévision d'avantages économiques futurs générés par des actifs qui ne peuvent être identifiés individuellement et comptabilisés séparément. Le *goodwill* est initialement comptabilisé en tant qu'actif à son coût, il ne peut être amorti mais fait l'objet de tests de dépréciations annuels. Le *goodwill* est calculé selon la méthode du *goodwill* partiel.

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

### 7.1.4.2. Les acquisitions d'actifs isolés

Elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, qui correspond en général à leur juste valeur.

## 7.1.5. Recours à des estimations et des jugements

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

Les éléments susceptibles d'entraîner des ajustements significatifs au cours de l'exercice 2012 sont notamment les suivants :

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

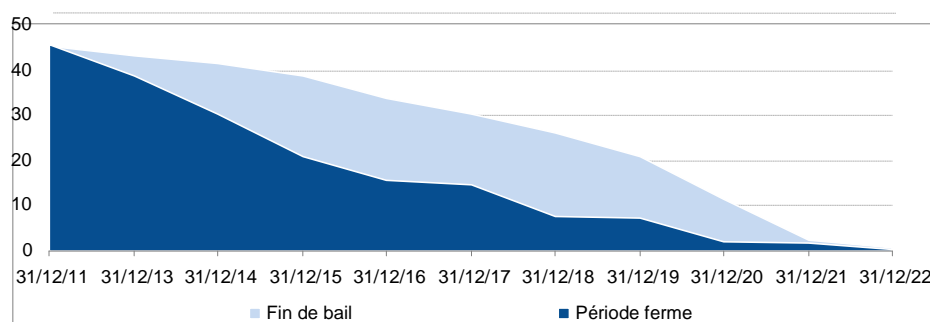
Ces hypothèses sont notamment :

- la valeur locative du marché (VLM),
- le taux de rendement du marché,
- les travaux à réaliser.

L'impact des simulations de sensibilité à la variation des taux de rendement sur la juste valeur se trouve dans la note 1 – Immeubles du patrimoine - paragraphe « Sensibilité aux variations des hypothèses retenues dans l'évaluation de la juste valeur ».

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

Millions d'euros



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. Une augmentation, ou une diminution de 50 ou 100 points de base des taux d'intérêt aurait les impacts suivants sur la valorisation des instruments financiers (la valorisation a été faite selon la courbe des taux au 31/12/2011 de l'Euribor 3 mois sur 10 ans) :

En milliers d'euros	-100BP	-50BP	+50BP	+100BP
Variation de JV des instruments financiers de couvertures	(6 139)	(3 120)	3 168	6 435

## 7.1.6. Contrats

### 7.1.6.1. Contrat de location financement

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

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

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

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

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

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

### 7.1.6.2. Contrats d'immeubles de placement



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

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

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

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

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

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

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

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

## 7.1.7.Immeubles de placement

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

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

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

Le groupe Affine ayant opté pour la méthode de la juste valeur prévue dans l'IAS 40, la variation de valeur des immeubles de placement impacte le résultat.

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

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

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

Les redevances correspondant au loyer payé (paiement minimal) sont ventilées entre la charge

financière et l'amortissement de la dette.

#### Les produits des immeubles de placement :

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

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

#### Charges sur Immeubles de Placement

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

## 7.1.8.Méthodes d'évaluation des principaux postes

### 7.1.8.1.Immeubles de placement

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

La méthodologie pour déterminer la juste valeur pour les immeubles de placement consiste à retenir la valeur des immeubles obtenue par capitalisation des loyers et/ou le prix de marché des transactions récentes sur des immeubles ayant des caractéristiques similaires. La méthode par 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. La 1<sup>ère</sup> méthode consiste à capitaliser 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 soit jusqu'à la prochaine échéance de renouvellement du bail dans le cas où le loyer actuel est supérieur au loyer de marché considéré, soit jusqu'à l'échéance du bail dans le cas où le loyer actuel est inférieur au loyer de marché considéré.

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 2011, les experts retenus sont les suivants :

- Cushman & Wakefield,
- Foncier Expertise,
- BNP Real Estate,

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'arrêt.

### 7.1.8.2. Immobilisations corporelles et immeubles en construction

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

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

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

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

#### Durées d'amortissements:

- Matériel de bureau : 3 à 5 ans
- Matériel informatique : 3 ans
- Agencements : 5 à 10 ans
- Matériel de transport : 4 à 5 ans
- Mobilier : 4 à 10 ans
- Immeubles d'exploitation : ils sont amortis par composant selon la grille FSIF retenue par Affine pour ses immeubles de placement dans les comptes individuels.

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

### 7.1.8.3. Immobilisations incorporelles

Les actifs incorporels sont régis par la norme IAS 38.

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

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

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

### 7.1.8.4. Actifs détenus en vue de la vente

Lorsque la valeur comptable d'un actif 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 détenus en vue de la vente ».

Au 31 décembre 2011, 16 actifs sont présentés sur cette ligne ;

- La valeur de 6 d'entre eux correspond à des expertises externes,

- La valeur de 4 d'entre eux correspond à des mandats signés, à des offres acceptées par les deux parties et/ou à des promesses de vente,
- Les 6 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 détenus en vue de la vente ».

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	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Résultat de cession	4 482	(333)	24 530

### 7.1.8.5.Stocks et contrats de construction

#### • Stocks

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

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

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

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

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

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

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

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

### 7.1.8.6.Créances clients

Les créances clients comprennent principalement des créances de location simple et de location financement. Ces éléments sont évalués au coût amorti. Dès lors qu'une créance est échue depuis plus de 6 mois à la clôture de l'exercice, ou que la situation du client permet de conclure à un risque de non recouvrement (redressement judiciaire, difficultés financières graves ...), la créance est transférée au compte « créances douteuses ».

### 7.1.8.7.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 de l'état de la situation financière).

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

- **Dépréciation des stocks**

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

- **Dépréciation des goodwill**

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

sont déterminées par référence à la valeur recouvrable des unités génératrices de trésoreries auxquels ils sont rattachés. La valeur recouvrable d'une unité génératrice de trésorerie est calculée selon la méthode la plus appropriée.

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

- **Dépréciation des créances douteuses**

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

### 7.1.8.8. 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 selon la courbe des taux au 31/12/2011 de l'Euribor 3 mois sur 10 ans. La société a retenu 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 la couverture) calculée par Finance Active.

### **7.1.8.9. Comptabilisation des obligations remboursables en actions et des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée**

- **Obligations remboursables en actions (ORA)**

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

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

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

#### **Intérêt annuel**

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

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

#### **Amortissement anticipé au gré de la société**

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

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

#### **Amortissement anticipé au gré du porteur**

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

- **Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI**

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

### **Durée des titres**

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

### **Modalités de remboursement**

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

### **Forme des titres**

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

### **Rang des titres**

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

### **Intérêt annuel**

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

Si l'Assemblée Générale Ordinaire :

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

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

Affine ne pouvant pas être obligé de verser des coupons ou de rembourser les TSDI en cas de survenance ou de non survenance d'un événement en dehors de son contrôle, l'application de la norme IAS 32 conduit donc à classer les TSDI en totalité en instruments de capitaux propres. Les distributions relatives à ces instruments, nettes de l'impact fiscal éventuel, sont traitées comme des distributions de dividendes.



### 7.1.8.10.Provisions

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

Lorsque le groupe attend le remboursement d'une partie du montant du risque couvert par la provision, par exemple du fait d'un contrat d'assurances, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct mais uniquement si le remboursement est quasi-certain.

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

### 7.1.8.11.Actions propres

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

### 7.1.8.12.Impôt

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

- **Impôt exigible**

Le groupe Affine a une fiscalité mixte 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 location financement antérieurs à 1993 ;
- un secteur fiscalisé qui s'applique aux contrats de location financement 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 provisoire 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 2011 sont :

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

Conformément à la norme :

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

### 7.1.8.13. 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 <sup>ème</sup> salaire mensuel par an
Plus de 15 ans d'ancienneté	1 mois	} 1/5 <sup>ème</sup> de salaire mensuel pour les 10 <sup>ères</sup> années et 2/15 <sup>ème</sup> au delà de la 10 <sup>ème</sup> 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.

Les salariés recrutés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012 relèveront de la convention collective de l'immobilier.

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

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

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

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

## 7.2. Information sectorielle

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.

Aucune modification n'est intervenue dans la définition des secteurs depuis le 31/12/2010.

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 »,

2/ Secteur géographique

- Paris
- Région parisienne
- France
- Etranger

### 7.2.1. Par nature d'activité

- o Au 31 décembre 2011 :

en milliers d'euros	Location Financement	Foncière Française	Foncière Belge	Développement Immobilier	Total
Revenus locatifs	-	50 276	6 590	-	56 866
<b>REVENU NET DES IMMEUBLES</b>	-	<b>44 337</b>	<b>5 813</b>	-	<b>50 150</b>
<i>Revenus des autres activités</i>	2 351	-	-	(1 691)	660
<i>Frais de structure</i>	-	-	-	-	(15 520)
<b>EBITDA courant</b>					<b>35 290</b>
<b>Amortissements et dépréciations</b>	-	-	-	-	(182)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>					<b>35 108</b>
<i>Autres Produits et charges</i>	-	-	-	-	4
<i>Résultat des cessions d'actifs</i>	764	2 168	2 315	-	5 250
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>					<b>40 362</b>
<i>Solde net des ajustements de valeur</i>	-	2 460	(570)	-	1 890
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET</b>					<b>42 252</b>
<i>Coût de l'endettement financier net</i>	-	-	-	-	(21 798)
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	-	-	-	-	(2 712)
<i>Impôts</i>	-	-	-	-	(428)
<i>Quote Part des titres mis en équivalence</i>	-	1 110	(539)	(1 200)	(629)
<i>Divers</i>	-	-	-	-	(49)
<b>RESULTAT NET</b>					<b>16 636</b>

## Comptes consolidés au 31 décembre 2011

En milliers d'euros	Location financement	Foncière française	Foncière belge	Développement immobilier	Centre d'affaires	Total
Actifs sectoriels	37 579	700 814	-	27 595	-	765 989
Participations dans les MEE	-	26 909	59 720	(810)	-	85 819
Actifs non affectés	-	-	-	-	-	29 162
<b>Total actif consolidé</b>	-	-	-	-	-	<b>880 970</b>
Passifs sectoriels	8 441	486 120	-	9 357	-	503 917
Passifs non sectoriels	-	-	-	-	-	377 052
<b>Total passif consolidé</b>	-	-	-	-	-	<b>880 970</b>
Dépenses d'investissement	-	36 158	115	-	-	36 274
Charges d'amortissement	-	-	-	-	-	(182)
Autres charges non décaissées	0	476	99	2 987	-	3 562

o Au 31 décembre 2010 :

en milliers d'euros	Location Financement	Foncière Française	Foncière Belge	Développement Immobilier	Total
Revenus locatifs	-	53 247	17 320	-	70 567
<b>REVENU NET DES IMMEUBLES</b>	-	<b>44 639</b>	<b>14 931</b>	-	<b>59 570</b>
<i>Revenus des autres activités</i>	-	2 901	-	(2 789)	112
<i>Frais de structure</i>	-	-	-	-	(20 307)
<b>EBITDA courant</b>	-	-	-	-	<b>39 375</b>
<b>Amortissements et dépréciations</b>	-	-	-	-	<b>(285)</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	-	-	-	-	<b>39 090</b>
<i>Autres Produits et charges</i>	-	-	-	-	355
<i>Résultat des cessions d'actifs</i>	-	(96)	(426)	94	(445)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	-	-	-	-	<b>39 000</b>
<i>Solde net des ajustements de valeur</i>	-	159	(2 978)	-	(2 818)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET</b>	-	-	-	-	<b>36 181</b>
<i>Cout de l'endettement financier net</i>	-	-	-	-	(27 615)
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>	-	-	-	-	(2 910)
<i>Impôts</i>	-	-	-	-	585
<i>Divers</i>	-	-	-	-	4 386
<b>RESULTAT NET</b>	-	-	-	-	<b>10 627</b>

En milliers d'euros	Location financement	Foncière française	Foncière belge	Développement immobilier	Centre d'affaires	Total
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
<b>Total actif consolidé</b>	-	-	-	-	-	<b>1 282 522</b>
Passifs sectoriels	9 209	529 640	262 773	11 176	-	812 798
Passifs non sectoriels	-	-	-	-	-	469 725
<b>Total passif consolidé</b>	-	-	-	-	-	<b>1 282 523</b>
Dépenses d'investissement	-	10 884	19 718	-	-	30 601
Charges d'amortissement	-	-	-	-	-	285
Autres charges non décaissées	37	1 170	249	5 226	-	6 682

## 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 31/12/2011 :

En milliers d'euros	Paris	Région Parisienne	Autres Régions	Etranger	Total
Produits des activités Intérêts et produits sur opérations de location financement	6 920	32 538	42 402	7 320	<b>89 181</b>
	243	973	973	-	<b>2 188</b>
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>					
Actifs sectoriels	196 577	226 748	288 930	10 267	<b>722 522</b>
Actifs non affectés	-	-	-	-	<b>158 448</b>
<b>Total actif consolidé</b>	-	-	-	-	<b>880 970</b>
Dépenses investissement	2 816	20 175	13 167	-	<b>36 158</b>

### Au 31/12/2010 :

En milliers d'euros	Paris	Région Parisienne	Autres Régions	Etranger	Total
Produits des activités Intérêts et produits sur opérations de location financement	14 953	38 565	44 766	31 183	<b>129 465</b>
	220	1 044	1 731	0	<b>2 993</b>
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>					<b>1 085</b>
Actifs sectoriels	232 927	286 793	365 936	199 393	<b>1 085 049</b>
Actifs non affectés	-	-	-	-	<b>197 473</b>
<b>Total actif consolidé</b>	-	-	-	-	<b>1 282 522</b>
Dépenses investissement	412	688	9 905	19 597	<b>30 601</b>

## 7.3.Principaux évènements de l'exercice

### Cotation

A sa demande, les actions Banimmo ont été radiées du NYSE Euronext Paris mais restent cotées sur NYSE Euronext Bruxelles.

### Capital social

Forum European Realty Income II LP a demandé le remboursement de ses 600 ORA en actions et a souscrit en conséquence à 374 400 actions nouvelles créées pour un nominal de 2 205 k€. La différence entre le montant nominal des ORA remboursées et le montant nominal des actions émises a été inscrit en prime d'émission.

Le dividende versé au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2010 réglé partiellement en actions a donné lieu à la création de 514 076 actions nouvelles, portant le capital social à 50 006 k€.

A l'issue des deux opérations précédentes, le capital social a été porté à 53 034 k€.

Le conseil d'administration d'Affine a décidé le 8 juin 2011 d'arrondir son capital social pour le porter à 53 100 k€ par incorporation de 66 k€ prélevés sur les réserves.

### Participations et méthode de consolidation

Déconsolidation de MGP SUN SARL.

Mise en équivalence de la société Banimmo à partir du 1<sup>er</sup> Octobre 2011.

Affine, actionnaire de référence d'AffiParis, a participé à l'augmentation de capital lancé le 24 Octobre 2011 d'une part à titre irréductible par incorporation de son avance d'actionnaire à hauteur de 19 376 k€ et par l'exercice des DPS qu'elle a acquis sur le marché conduisant à une souscription à hauteur de 3 182 k€, d'autre part à titre réductible pour un montant de 2 495 k€. Au 29 novembre 2011, Affine détient 4.860.756 actions représentant 86,01 % du capital de la société.

Affine a continué à acheter des actions AffiParis, et au 31 décembre 2011, elle détient 86,93% d'AffiParis.

### Actifs destinés à la vente

L'immeuble Baudry Ponthieu a été reclassé en actifs détenus en vue de la vente sur la base d'une valeur d'expertise externe diminuée des honoraires de commercialisation.

## 7.4.Périmètre de consolidation

### Périmètre à la clôture

	31/12/2011			31/12/2010			31/12/2009			Secteur d'activité
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	
<b>AFFINE</b>										
2/4 BLD HAUSSMANN SAS	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%	50,00%	DI
GESFIMMO (ex AFFINE DEVELOPPEMENT 1 SAS)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
AFFINE DEVELOPPEMENT 2 SAS	-	-	-	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
AFFINVESTOR Gmbh	-	-	-	IG	94,00%	94,00%	IG	94,00%	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%	100,00%	FF
ATIT SC (ex- ANJOU SC)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	DI
BERCYMMO SARL	-	-	-	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
BRETIGNY SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
CAPUCINES III SCI	-	-	-	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
CAPUCINES IV SCI	-	-	-	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
CAPUCINES V SCI	-	-	-	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
CAPUCINES VI SCI	-	-	-	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
CARDEV COUR CAPUCINES SA	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
DORIANVEST SARL	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
LES 7 COLLINES LES JARDINS DES QUAIS SNC	MEE	50,00%	74,75%	IG	100,00%	75,00%	IG	100,00%	75,00%	FF
LUMIERE SAS NEVERS COLBERT SCI (ex CAPUCINES I SCI)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
SIPEC SAS ST ETIENNE - MOLINA SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
TARGET REAL ESTATE SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
TRANSAFFINE SNC	-	-	-	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	DI
<b>AFFIPARIS SA</b>	<b>IG</b>	<b>86,93%</b>	<b>86,93%</b>	<b>IG</b>	<b>64,88%</b>	<b>64,88%</b>	<b>IG</b>	<b>64,88%</b>	<b>64,88%</b>	<b>FF</b>
SCI 28-32 PLACE DE GAULLE	-	-	-	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%	FF
BERCY PARKINGS SCI	IG	100,00%	86,93%	IG	100,00%	64,88%	IG	100,00%	64,88%	FF
SARL COSMO	IG	99,90%	86,84%	IG	99,90%	64,54%	IG	99,90%	64,54%	FF
SCI COSMO LILLE	IG	100,00%	86,93%	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%	FF
SCI COSMO MARSEILLE	IG	100,00%	86,93%	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%	FF
SCI COSMO MONTPELLIER	IG	100,00%	86,93%	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%	FF
SCI COSMO NANTES	-	-	-	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%	FF
SCI COSMO TOULOUSE	IG	100,00%	86,93%	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%	FF
SCI DU BEFFROI	IG	100,00%	86,93%	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%	FF
SCI GOUSSIMO 1	-	-	-	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%	FF

## Comptes consolidés au 31 décembre 2011

	31/12/2011			31/12/2010			31/12/2009			Secteur d'activité
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	
SC GOUSSINVEST	IG	100,00%	86,93%	IG	100,00%	64,61%	IG	100,00%	64,61%	FF
HOLDIMMO SC	IG	100,00%	86,93%	IG	99,58%	64,61%	IG	99,58%	64,61%	FF
SCI NUMERO 1	IG	100,00%	86,93%	IG	100,00%	64,88%	IG	100,00%	64,88%	FF
SCI NUMERO 2	IG	100,00%	86,93%	IG	100,00%	64,88%	IG	100,00%	64,88%	FF
SC PM MURS	-	-	-	IG	100,00%	64,88%	IG	100,00%	64,88%	FF
SCI 36	IG	100,00%	86,93%	IG	100,00%	64,88%	IG	100,00%	64,88%	FF
<b>BANIMMO SA</b>	<b>MEE</b>	<b>49,99%</b>	<b>49,51%</b>	<b>IG</b>	<b>50,00%</b>	<b>50,00%</b>	<b>IG</b>	<b>50,00%</b>	<b>50,00%</b>	<b>FB</b>
<b>BFI SAS (ex-EDOUARD VII Facilité SAS)</b>	-	-	-	-	-	-	<b>IG</b>	<b>97,99%</b>	<b>97,99%</b>	<b>CA</b>
<b>CAPUCINE INVESTISSEMENTS SA</b>	<b>IG</b>	<b>99,77%</b>	<b>99,77%</b>	<b>IG</b>	<b>99,77%</b>	<b>99,77%</b>	<b>IG</b>	<b>95,00%</b>	<b>95,00%</b>	<b>FF</b>
<b>CONCERTO Développement SAS AULNES</b>	<b>IG</b>	<b>99,99%</b>	<b>99,99%</b>	<b>IG</b>	<b>70,29%</b>	<b>69,27%</b>	<b>IG</b>	<b>70,29%</b>	<b>69,28%</b>	<b>DI</b>
Développement SAS CHAVORNAY PARC SA	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%	34,64%	MEE	50,00%	34,64%	DI
CONCERTO BALKANS SRL	IP	50,00%	50,00%	IP	50,00%	34,64%	IP	50,00%	34,64%	DI
CONCERTO Développement Iberica SL	-	-	-	-	-	-	IG	100,00%	69,28%	DI
CONCERTO LOGISTIC PARK MER	IG	100,00%	99,99%	IG	100,00%	69,27%	IG	100,00%	69,28%	DI
MGP SUN SARL <sup>(1) (2)</sup>	IG	99,99%	99,98%	IG	99,99%	69,27%	IG	99,99%	69,27%	DI
PROMAFFINE SAS BOURGTHEROULDE - L'EGLISE	-	-	-	MEE	10,00%	6,93%	MEE	10,00%	6,93%	FF
<b>PROMAFFINE SAS</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>DI</b>
CAP 88 DOLE SARL	-	-	-	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	DI
LUCE CARRE D'OR SCI MARSEILLE 88 CAPELETTE NANTERRE	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%	DI
TERRASSES 12 SCI	IP	50,00%	50,00%	IP	50,00%	50,00%	IP	50,00%	50,00%	DI
29 COPERNIC SCI	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%	50,00%	DI

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

Le périmètre sous Banimmo pour les exercices 2010 et 2009 est disponible dans le document de référence d'Affine relatif à l'exercice clos le 31/12/2010.



## 7.5. Notes et commentaires

### 7.5.1. Notes sur l'état de la situation financière

#### Note 1 – Immeubles du patrimoine

Les immeubles du patrimoine sont composés de :

- 54 actifs inscrits en immeubles de placement, et de
- 16 actifs inscrits en actifs détenus en vue de la vente

- Affine :

44 des 48 actifs, représentant 93,8 % de la juste valeur du patrimoine locatif, d’Affine ont été évalués par des experts indépendants (BNP Real Estate, Cushman & Wakefield, Foncier Expertise). Parmi ces 44 actifs, 2 actifs (représentant 3,6 % de la juste valeur du patrimoine locatif) ont été revalorisés en interne, l’expertise externe n’ayant pas été retenue. Un actif, soit 5,2 % de la juste valeur du patrimoine locatif, a été valorisé en interne. Trois actifs représentant 0,9 % de la juste valeur du patrimoine locatif, a été valorisé selon le prix de vente mentionné dans le mandat de vente signé, ou une offre d’achat signée.

- Autres sociétés :

- Pour les filiales dédiées d’Affine :

8 des 9 immeubles figurant dans les filiales d’Affine, soit 93,7 % de la juste valeur du patrimoine, ont fait l’objet d’une évaluation externe au 31 décembre 2011 de la part de deux experts indépendants (Foncier Expertise et Cushman & Wakefield). Un actif, représentant 6,3 % de la juste valeur du patrimoine locatif, a été valorisé en interne.

- Pour AffiParis :

7 actifs ont fait l’objet d’une valorisation par l’expert immobilier indépendant Cushman & Wakefield; ces actifs représentent 97,5% de la juste valeur du patrimoine, 2 de ces actifs ont été reclassés dans la rubrique « Immeubles détenus en vue de la vente », pour les 6 autres actifs inscrits en actifs détenus en vue de la vente, 1 d’entre eux est valorisé selon une offre d’achat acceptée ; cet actif représente 0,2 % de la juste valeur du patrimoine ; les 5 autres ont fait l’objet d’une valorisation interne; ils représentent 2,3 % de juste valeur du patrimoine.

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 experts.

## Tableau synthétique de la variation de juste valeur

Au 31 décembre 2011 :

En milliers d'euros		01/01/2011	Acquisitions ou travaux	Variation de périmètre	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2011
Par type d'actifs *	Locaux d'activité, entrepôts	165 720	30 770	-	(3 180)	116	193 426
	Bureaux	485 411	3 410	(88 896)	(14 891)	7 326	392 360
	Commerce	156 529	2 094	(66 292)	(8 121)	(7 707)	76 503
	Autres	40 248		(19 800)	(12 731)	2 155	9 872
	Paris - QCA	123 547	404	-	-	387	124 339
Par zone *	Paris - hors QCA	66 922	2 412	-	(5 240)	4 576	68 670
	Idf - hors Paris	213 470	20 216	(24 764)	(17 511)	2 413	193 823
	Province - française	340 334	13 167	(52 821)	(9 635)	(5 715)	285 330
	Autres	103 636	75	(97 403)	(6 536)	228	-

\* hors coûts directs initiaux de 557 K€ au 31/12/2011

La colonne variation de périmètre comporte les immeubles de Banimmo et de Jardin des Quais valorisés à la juste valeur au 30/09/2011. Du fait du changement de méthode de consolidation de Banimmo, la juste valeur du patrimoine de Jardin des Quais et de Banimmo n'est plus dans le poste immeubles du patrimoine au 31/12/2011 mais sert à la valorisation des titres de jardin de quais et de Banimmo mis en équivalence par Affine.

Au 31 décembre 2010 :

En milliers d'euros		01/01/2010	Acquisitions ou travaux	Transferts	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2010
Par type d'actifs *	Locaux d'activité, entrepôts	215 123	2 163	-	(43 763)	(7 803)	165 720
	Bureaux	505 208	2 094	-	(26 575)	4 684	485 411
	Commerce	150 450	6 754	-	(1 656)	982	156 529
	Autres	49 710	9	-	(8 790)	(681)	40 248
	Paris - QCA	121 554	68	-	-	1 925	123 547
Par zone *	Paris - hors QCA	65 835	345	-	(1 850)	2 591	66 922
	Idf - hors Paris	234 277	688	-	(19 195)	(2 300)	213 470
	Province - française	387 200	9 905	-	(53 690)	(3 080)	340 334
	Autres	111 625	15	-	(6 050)	(1 955)	103 636

\* hors coûts directs initiaux de 1 108 K€ au 31/12/2010

Les chiffres du 31/12/2009 intègrent le reclassement en IAS 2 de 10 immeubles de banimmo initialement classés en IAS 40 intervenu en 2009 : D'où addition de la colonne transfert publiée en 2010 à celle de 2009 dans le tableau de 2009.

Au 31 décembre 2009 :

En milliers d'euros		01/01/2009	Acquisitions ou travaux	Transferts	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2009
Par type d'actifs *	Locaux d'activité, entrepôts	196 811	14 922	9 450	(2 568)	(3 492)	215 123
	Bureaux	694 519	28 340	(66 665)	(118 138)	(32 848)	505 208
	Commerce	126 969	86 007	(44 476)	(14 243)	(3 807)	150 450
	Autres	68 395	293	(14 909)	(540)	(3 529)	49 710
	Paris - QCA	131 624	292	-	(2 640)	(7 722)	121 554
Par zone *	Paris - hors QCA	72 319	167	(1)	(4 800)	(1 850)	65 835
	Idf - hors Paris	297 639	31 336	(70 436)	(8 496)	(15 766)	234 277
	Province - française	333 802	71 821	15 191	(28 641)	(4 973)	387 200
	Autres	251 310	25 947	(61 355)	(90 913)	(13 364)	111 625

\* hors coûts directs initiaux de 988 K€ au 31/12/2009

La colonne transfert correspond au passage de 10 immeubles initialement classés en IAS 40 reclassés en IAS 2 par Banimmo (pour 117 502 k€) et au transfert de 2 immeubles initialement classés en IAS 16 en IAS 40 (pour 902 K€).

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

### Immeubles de placement :

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Ecart	Commentaires
Cushman and Wakefield	276 973	277 643	(670)	(670) K€ portant sur 2 immeubles pour lesquels une juste valeur inférieure à la valeur d'expertise à été retenue sur décision du management
Foncier Expertise (ex - Ad Valorem)	81 510	81 510	-	
BNP Real Estate	143 520	143 520	-	
Expertises internes	18 796	18 796	-	
En-cours de construction			-	
Honoraires de commercialisation	557	-	557	
<b>Immeubles de placement au 31/12/2011</b>	<b>521 357</b>	<b>521 469</b>	<b>(113)</b>	

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Ecart	Commentaires
Cushman and Wakefield	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	
<b>Immeubles de placement au 31/12/2010</b>	<b>773 651</b>	<b>773 795</b>	<b>(144)</b>	

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Ecart	Commentaires
Cushman and Wakefield	203 614	204 560	(946)	(946 K€) se décomposant en (1046) 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	-	
Crombrughe	115 899	123 713	(7 814)	Les écarts proviennent de la fiscalité belge (la vente des sociétés est exonérée)
CBRE	8 050	8 050	-	
Foncier Expertise	1 045	1 045	-	
Acquisitions	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	
<b>Immeubles de placement au 31/12/2009</b>	<b>834 073</b>	<b>777 173</b>	<b>56 901</b>	

## Actifs détenus en vue de la vente :

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises externes	Ecart	Commentaires
Expertises externes	135 982	136 953	(971)	dont (685) K€ sur l'immeuble Baudry expertisé par Cushman d'honoraires et (276) K€ sur le même immeuble, car le différé de paiement accordé au principal locataire est annulé, étant déjà pris par ailleurs dans les comptes.
Expertises internes	11 532	-	11 532	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	3 849	-	3 849	
<b>Actifs non courants détenus en vue de la vente au 31/12/2011</b>	<b>151 363</b>	<b>136 953</b>	<b>14 410</b>	

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

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises externes	Ecart	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
<b>Actifs non courants détenus en vue de la vente au 31/12/2009</b>	<b>87 407</b>	<b>70 930</b>	<b>16 477</b>	

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

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits d'enregistrement et frais de cession estimés, le taux de rendement moyen au 31 décembre 2011 ressort à 7,1%.

Sur la base du taux de rendement moyen au 31 décembre 2011, une variation supplémentaire de 25 points de base ferait varier en sens inverse de 23,8 M€ la valeur du patrimoine du groupe.

## Variations de la valeur des immeubles

En milliers d'euros	location	en cours	actifs détenus en vue de la vente	TOTAL
<b>Au 31/12/2008</b>	<b>956 703</b>	<b>27 335</b>	<b>104 249</b>	<b>1 088 288</b>
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	(109 456)	(14 510)	6 464	(117 502)
Variation des coûts directs initiaux	(605)	-	-	(605)
Transferts de secteur	1 228	(301)	-	926
<b>Au 31/12/2009</b>	<b>811 896</b>	<b>22 177</b>	<b>87 407</b>	<b>921 480</b>
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	10 706	(20 462)	9 755	-
Variation des coûts directs initiaux	119	-	-	119
Transferts de secteur	-	-	-	-
<b>Au 31/12/2010</b>	<b>762 477</b>	<b>11 175</b>	<b>75 365</b>	<b>849 015</b>
Augmentations	30 673	5 651	20	36 345
Acquisitions de l'exercice	30 673	5 651	20	36 345
Diminutions	(15 211)	(11)	(23 701)	(38 923)
Mise au rebut	-	-	-	-
Cessions	(15 211)	(11)	(23 701)	(38 923)
Variation de périmètre	(155 865)	(4)	(19 800)	(175 668)
Variation de la juste valeur	732	-	1 158	1 890
Virements de poste à poste	(107 296)	(11 096)	118 320	(71)
Variation des coûts directs initiaux	130	-	-	130
Transferts de secteur	-	-	-	-
<b>Au 31/12/2011</b>	<b>515 641</b>	<b>5 716</b>	<b>151 363</b>	<b>672 718</b>

## Note 2 – Immobilisations corporelles et incorporelles

En milliers d'euros	31/12/2009	Acquisitions, Dotations	Cessions, Reprises	Transfert de poste à poste & variation de périmètre	31/12/2010	Acquisitions, Dotations	Cessions, Reprises	Transfert de poste à poste & variation de périmètre	31/12/2011
<b>Immobilisations corporelles</b>									
Brut	2 900	521	(349)	-	3 073	111	-	(2 369)	814
Amort.	(1 397)	(128)	335	-	(1 190)	(100)	-	817	(473)
<b>Net</b>	<b>1 503</b>	<b>393</b>	<b>(14)</b>	<b>-</b>	<b>1 883</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>(1 553)</b>	<b>341</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>									
Brut	1 590	45	(102)	(187)	1 346	155	(4)	(803)	693
Amort.	(1 125)	(157)	32	187	(1 063)	(81)	-	657	(487)
<b>Net</b>	<b>466</b>	<b>(113)</b>	<b>(70)</b>	<b>-</b>	<b>283</b>	<b>74</b>	<b>(4)</b>	<b>(146)</b>	<b>207</b>
<b>Goodwill</b>									
Brut	9 593	-	-	-	9 593	-	-	-	9 593
Dépréciations	(9 593)	-	-	-	(9 593)	-	-	-	(9 593)
<b>Net</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Note 3 – Emprunts à long terme

En milliers d'euros	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans	
Emprunts bancaires	317 413	38 258	142 850	136 305
- Taux fixe	16 957	3 054	10 417	3 485
- Taux variable	300 456	35 204	132 433	132 819
Comptes de couverture d'engagement de location financement	4 505	3 306	529	670
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(2 081)	(580)	(1 167)	(334)
<b>Total au 31/12/2011</b>	<b>319 836</b>	<b>40 984</b>	<b>142 212</b>	<b>136 640</b>

En milliers d'euros	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
- Taux fixe				
- Taux variable				
Comptes de couverture d'engagement de location financement	4 865	993	3 031	841
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(4 610)			
<b>Total au 31/12/2010</b>	<b>634 891</b>	<b>56 777</b>	<b>316 360</b>	<b>266 364</b>

En milliers d'euros	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
- Taux fixe				
- Taux variable				
Comptes de couverture d'engagement de location financement	7 498	1 181	3 465	2 852
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(3 846)			
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>622 917</b>	<b>137 303</b>	<b>173 036</b>	<b>316 423</b>

La durée moyenne des dettes au 31 décembre 2011 est de 5,7 années.

## Note 4 – Autres actifs &amp; passifs financiers

Au 31 décembre 2011 :

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
<b>ACTIFS FINANCIERS</b>					
<b>Non courants</b>					
Opérations de location financement et créances rattachées	30 673	-	-	19 523	11 150
Actifs disponibles à la vente	269	-	-	-	269
Instruments dérivés à la juste valeur	2 607	-	-	2 607	-
Dépôts et cautionnement versés	4 812	-	-	-	4 812
Prêts	765	-	-	749	15
<b>Total actifs financiers non courant</b>	<b>39 125</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22 879</b>	<b>16 246</b>
<b>Courants</b>					
<b>Autres créances</b>					
<b>Trésorerie et équivalents</b>	<b>23 316</b>	<b>23 316</b>	-	-	-
Equivalents de trésorerie : Sicavs	-	-	-	-	-
Retraitement à la juste valeur des sicavs	-	-	-	-	-
Comptes de règlements relatifs aux titres	465	465	-	-	-
Comptes bancaires débiteurs	22 851	22 851	-	-	-
<b>Total actifs financiers courant</b>	<b>23 316</b>	<b>23 316</b>	-	-	-
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>					
<b>Non courants</b>					
Instruments financiers à long terme	14 136	-	-	13 896	240
Primes actualisées à payer	1 415	-	-	1 415	-
Dettes rattachées	-	-	-	-	-
<b>Total passifs financiers non courants</b>	<b>15 551</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15 311</b>	<b>240</b>
<b>Courants</b>					
<b>Emprunt et dettes financières</b>	<b>46 620</b>	<b>15 926</b>	<b>30 694</b>	-	-
A moins d'un an	36 249	5 170	31 079	-	-
Comptes de couverture d'engagement location financement	3 093	2 979	113	-	-
Etalement des frais d'emprunts au TIE	(616)	(117)	(499)	-	-
Intérêts courus sur emprunts	1 197	1 197	-	-	-
Découverts bancaires	4 405	4 405	-	-	-
Comptes courants et dettes rattachées	2 292	2 292	-	-	-
<b>Total passifs financiers courants</b>	<b>46 620</b>	<b>15 926</b>	<b>30 694</b>	-	-

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
<b>ACTIFS FINANCIERS</b>					
<b>Non courants</b>					
Opérations de location financement et créances rattachées	53 729	2 805	7 481	26 056	17 387
Actifs disponibles à la vente	15 641	-	-	-	15 641
Instruments dérivés à la juste valeur	4 334	-	-	4 312	22
Dépôts et cautionnement versés	4 752	-	-	-	4 752
Prêts	34 970	179	-	32 325	2 466
<b>Total actifs financiers non courant</b>	<b>113 426</b>	<b>2 983</b>	<b>7 481</b>	<b>62 693</b>	<b>40 269</b>
<b>Courants : trésorerie et équivalents</b>					
Equivalents de trésorerie : Sicavs	1 127	1 127	-	-	-
Retraitement à la juste valeur des sicavs	4	4	-	-	-
Comptes de règlements relatifs aux titres	1 069	1 069	-	-	-
Comptes bancaires débiteurs	25 653	25 653	-	-	-
<b>Total trésorerie &amp; équivalents de trésorerie</b>	<b>27 853</b>	<b>27 853</b>	-	-	-
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>					
<b>Non courants</b>					
Instruments financiers à long terme	22 949	304	936	15 267	6 442
Certificats de trésorerie	18 000	-	18 000	-	-
Dettes rattachées	(72)	-	(72)	-	-
<b>Total passifs financiers non courants</b>	<b>40 877</b>	<b>304</b>	<b>18 864</b>	<b>15 267</b>	<b>6 442</b>
<b>Courants : emprunt et dettes financières</b>					
A moins d'un an	59 821	7 075	52 746	-	-
Comptes de couverture d'engagement location financement	3 253	461	2 792	-	-
Etalement des frais d'emprunts au TIE	(178)	(35)	(144)	-	-
Intérêts courus sur emprunts	3 577	3 577	-	-	-
Découverts bancaires	3 348	3 348	-	-	-
Comptes courants et dettes rattachées	2 471	2 471	-	-	-
<b>Total emprunts &amp; dettes financières</b>	<b>72 292</b>	<b>16 898</b>	<b>55 394</b>	-	-



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
<b>ACTIFS FINANCIERS</b>					
<b>Non courants</b>					
Opérations de location financement et créances rattachées	68 631	3 139	12 025	31 694	21 772
Actifs disponibles à la vente	5 118	-	-	-	5 118
Instruments dérivés à la juste valeur	3 859	-	-	3 739	120
Dépôts et cautionnement versés	5 353	-	-	-	5 353
Prêts	12 816	18	-	12 726	72
<b>Total actifs financiers non courant</b>	<b>95 776</b>	<b>3 157</b>	<b>12 025</b>	<b>48 159</b>	<b>32 435</b>
<b>Courants : trésorerie et équivalents</b>					
Equivalents de trésorerie : Sicavs	2 022	2 022	-	-	-
Retraitement à la juste valeur des sicavs	85	85	-	-	-
Comptes de règlements relatifs aux titres	748	748	-	-	-
Comptes bancaires débiteurs	31 931	31 931	-	-	-
<b>Total trésorerie &amp; équivalents de trésorerie</b>	<b>34 785</b>	<b>34 785</b>	-	-	-
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>					
<b>Non courants</b>					
Instruments financiers à long terme	21 249	271	1 253	11 643	8 082
Certificats de trésorerie	15 750	10 250	5 500	-	-
Dettes rattachées	(38)	(38)	-	-	-
<b>Total passifs financiers non courants</b>	<b>36 961</b>	<b>10 483</b>	<b>6 753</b>	<b>11 643</b>	<b>8 082</b>
<b>Courants : emprunt et dettes financières</b>					
A moins d'un an	57 125	37 851	19 274	-	-
Comptes de couverture d'engagement location financement	3 929	273	3 656	-	-
Etalement des frais d'emprunts au TIE	(177)	(34)	(143)	-	-
Intérêts courus sur emprunts	1 276	1 276	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-	-	-
Comptes courants et dettes rattachées	1 212	1 212	-	-	-
<b>Total emprunts &amp; dettes financières</b>	<b>63 365</b>	<b>40 577</b>	<b>22 788</b>	-	-

## Note 5 – Eléments détenus en vue de la vente

En milliers d'euros		31/12/2011		31/12/2010		31/12/2009	
		Actif	Passif	Actif	Passif	Actif	Passif
<b>Branche d'activité</b>							
	Immeubles détenus en vue de la vente	151 363	-	75 365	-	87 407	-
<b>Immeuble de placement</b>	Emprunts	-	96 300	-	29 934	-	35 163
	Dépôts de garantie	-	1 229	-	1 111	-	1 323
	<b>Sous Total</b>	<b>151 363</b>	<b>97 529</b>	<b>75 365</b>	<b>31 045</b>	<b>87 407</b>	<b>36 487</b>
<b>Actifs financiers disponibles à la vente</b>	Titres	204	-	13 897	-	3 306	-
	Créances rattachées	65	-	76	-	104	-
	<b>Sous Total</b>	<b>269</b>	-	<b>13 973</b>	-	<b>3 410</b>	-
<b>TOTAL</b>		<b>151 632</b>	<b>97 529</b>	<b>89 338</b>	<b>31 045</b>	<b>95 885</b>	<b>41 507</b>

## Note 6 – Autres actifs

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Etat - Créances fiscales et sociales	4 097	9 791	6 198
<b>Sous-total (1)</b>	<b>4 097</b>	<b>9 791</b>	<b>6 198</b>
Fournisseurs	215	755	291
Comptes de la clientèle	8 997	6 548	5 464
Capital souscrit non versé	-	-	14
Prêts aux sociétés liées	1 211	3 142	2 902
Autres débiteurs divers	10 742	12 806	5 376
Provision dépréciation débiteurs divers	(631)	(533)	(533)
Divers	-	-	-
<b>Autres créances</b>	<b>20 534</b>	<b>22 717</b>	<b>13 513</b>
Produits à recevoir	2 482	9 260	8 620
Charges constatées d'avance	1 357	2 504	4 209
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>3 839</b>	<b>11 764</b>	<b>12 829</b>
<b>Sous-total (2)</b>	<b>24 374</b>	<b>34 481</b>	<b>26 343</b>
<b>Total (1) + (2)</b>	<b>28 471</b>	<b>44 272</b>	<b>32 540</b>

## Note 7 – Autres passifs

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Fournisseurs et comptes rattachés	2 414	2 991	3 804
Fournisseurs d'immobilisations et comptes rattachés	51	5 121	6 692
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>2 465</b>	<b>8 112</b>	<b>10 496</b>
Divers clients	1 270	4 135	609
Créditeurs divers	8 666	12 799	24 414
Versements reçus sur appels de garantie (location-financement)	190	336	1 028
Primes actualisés à payer - courant	903	-	-
Divers	-	58	34
<b>Autres dettes</b>	<b>11 029</b>	<b>17 329</b>	<b>26 085</b>
Charges à payer	5 976	13 340	11 728
Produits constatés d'avance	4 635	10 295	5 218
<b>Total</b>	<b>24 106</b>	<b>49 076</b>	<b>53 528</b>

## Note 8 – Prêts et créances sur la clientèle

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Créances sur cessions d'immobilisations	534	-	13 160
Créances ordinaires	6 802	12 260	10 967
Créances douteuses	3 142	5 080	4 480
Dépréciation des créances douteuses	(1 574)	(3 674)	(3 320)
<b>Total</b>	<b>8 904</b>	<b>13 667</b>	<b>25 287</b>

## Comptes consolidés au 31 décembre 2011

Au 31 décembre 2011 :

En milliers d'euros		Non échues	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
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENTS</b>						
Brut	9 624	3 415	1 416	2 218	746	1 830
Dépréciation	1 460	-	-	73	71	1 316
<b>Net</b>	<b>8 164</b>	<b>3 415</b>	<b>1 416</b>	<b>2 144</b>	<b>675</b>	<b>514</b>
<b>PRESTATIONS DE SERVICES</b>						
Brut	853	257	-	299	160	137
Dépréciation	114	-	-	-	-	114
<b>Net</b>	<b>739</b>	<b>257</b>	<b>-</b>	<b>299</b>	<b>160</b>	<b>23</b>
<b>TOTAL</b>						
<b>Brut</b>	<b>10 478</b>	<b>3 672</b>	<b>1 416</b>	<b>2 517</b>	<b>906</b>	<b>1 967</b>
<b>Dépréciation</b>	<b>1 574</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>73</b>	<b>71</b>	<b>1 430</b>
<b>Net</b>	<b>8 904</b>	<b>3 672</b>	<b>1 416</b>	<b>2 444</b>	<b>835</b>	<b>538</b>

Au 31 décembre 2010 :

En milliers d'euros		Non échues	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
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENTS</b>						
Brut	15 960	4 397	201	1 054	2 060	8 248
Dépréciation	3 527	-	69	35	589	2 835
<b>Net</b>	<b>12 433</b>	<b>4 397</b>	<b>132</b>	<b>1 019</b>	<b>1 471</b>	<b>5 413</b>
<b>PRESTATIONS DE SERVICES</b>						
Brut	1 380	490	-	237	262	391
Dépréciation	146	-	-	-	-	146
<b>Net</b>	<b>1 234</b>	<b>490</b>	<b>-</b>	<b>237</b>	<b>262</b>	<b>245</b>
<b>TOTAL</b>						
<b>Brut</b>	<b>17 341</b>	<b>4 887</b>	<b>201</b>	<b>1 292</b>	<b>2 322</b>	<b>8 639</b>
<b>Dépréciation</b>	<b>3 674</b>	<b>-</b>	<b>69</b>	<b>35</b>	<b>589</b>	<b>2 981</b>
<b>Net</b>	<b>13 667</b>	<b>4 887</b>	<b>132</b>	<b>1 256</b>	<b>1 733</b>	<b>5 658</b>

Au 31 décembre 2009 :

En milliers d'euros		Non échues	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
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENTS</b>						
Brut	27 895	15 241	1 300	2 722	1 042	7 590
Dépréciation	3 174	-	30	595	662	1 887
<b>Net</b>	<b>24 722</b>	<b>15 241</b>	<b>1 270</b>	<b>2 127</b>	<b>381</b>	<b>5 703</b>
<b>PRESTATIONS DE SERVICES</b>						
Brut	712	296	24	215	-	176
Dépréciation	146	-	-	-	-	146
<b>Net</b>	<b>565</b>	<b>296</b>	<b>24</b>	<b>215</b>	<b>-</b>	<b>30</b>
<b>TOTAL</b>						
<b>Brut</b>	<b>28 607</b>	<b>15 537</b>	<b>1 324</b>	<b>2 937</b>	<b>1 042</b>	<b>7 766</b>
<b>Dépréciation</b>	<b>3 320</b>	<b>-</b>	<b>30</b>	<b>595</b>	<b>662</b>	<b>2 034</b>
<b>Net</b>	<b>25 287</b>	<b>15 537</b>	<b>1 294</b>	<b>2 342</b>	<b>381</b>	<b>5 732</b>

## Note 9 – Stocks

Au 31 décembre 2011 :

En milliers d'euros	31/12/2010	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	Variation des stocks	Variation des dépréciations / stocks	31/12/2011
Stock net	183 474	2 438	(8 465)	(156 861)	(3 632)	(3 274)	13 680

Au 31 décembre 2010 :

En milliers d'euros	31/12/2009	Acquisitions ou travaux	Variation de périmètre	Transferts	Cessions	Variation des dépréciations / stocks	31/12/2010
Stock net	144 646	32 915	12 506	(1 486)	-	(5 106)	183 474

Au 31 décembre 2009 :

En milliers d'euros	31/12/2008	Acquisitions ou travaux	Variation de périmètre	Transferts	Cessions	Variation des dépréciations / stocks	31/12/2009
Stock net	33 199	3 733	(230)	123 869	(15 999)	74	144 646

## Note 10 – Contribution des entreprises mises en équivalence

En milliers d'euros	31/12/2011					31/12/2010					31/12/2009
	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)
Aulnes développement	-	-	-	-	-	5	35%	22	-	-	6
Paris 29 Copernic	7	50,00%	725	-	13	(141)	50%	882	-	(283)	(292)
2/4 Boulevard Haussmann	-	-	-	-	-	(22)	50%	1 641	-	-	(22)
Cap 88	7	40,00%	5 541	7 113	9	1 038	40%	8 144	12 749	3 142	(219)
Marseille 88 Capelette	(824)	40,00%	10 802	618	(1 530)	(808)	40%	14 109	875	(763)	(510)
Jardin des Quais	26 703	74,75%	16 178	4 827	(1 356)	-	-	-	-	-	-
Banimmo	59 926	49,51%	376 048	17 502	1 156	-	-	-	-	-	-
Montéa	-	-	-	-	-	18 369	7%	258 799	17 097	11 419	19 649
Immocert Tserclaes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	181
P.D.S.M.	-	-	-	-	-	5 194	25%	1 442	-	200	1 631
Schoonmeers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 264
Conferinvest	-	-	-	-	-	854	24%	100 843	35 796	1 684	29
City Mall invest	-	-	-	-	-	5 711	15%	-	-	(586)	-
City Mall Dev	-	-	-	-	-	13 648	13%	104 754	-	(586)	-
<b>Total</b>	<b>85 819</b>					<b>41 911</b>					<b>22 119</b>

## Note 11 – Impôts différés

En milliers d'euros		31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009 <sup>(*)</sup>
Actif	Immeubles de placement	1 393	1 282	598
	Titres à la juste valeur par capitaux propres	-	-	-
	Instruments dérivés	-	2 109	1 386
	Autres éléments	1	1 756	883
	<b>Total</b>	<b>1 394</b>	<b>5 147</b>	<b>2 867</b>
Passif	Actifs financiers disponibles à la vente	-	-	-
	Actifs financiers à la juste valeur	-	-	-
	Immeubles de placement à la JV des filiales non SIIC	553	2 407	1 573
	Contrats de location financement (preneur)	-	-	-
	Survaleurs affectées à des immeubles	-	89	172
	Contrats de location financement (bailleur)	-	-	-
	Instruments dérivés	(196)	(4)	-
	Etalement des frais d'emprunts	(76)	32	60
	Déficits fiscaux reportables	-	-	-
	Autres éléments	-	211	65
<b>Total</b>	<b>281</b>	<b>2 735</b>	<b>1 870</b>	

(\*) L'impôt différé des stocks a été retraité sur les lignes immeubles de placement et immeubles à la juste valeur des filiales non SIIC.

## Note 12 – Provisions

En milliers d'euros	Solde 31/12/09	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice	Variation de périmètre	Solde 31/12/10	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice	Variation de périmètre	Solde 31/12/11
Provision pour risques divers (litiges clients)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provision pour risque fiscal	145	229	(145)	-	229	384	(209)	-	404
Provision pour charges de retraite	391	24	(20)	-	395	57	(3)	-	448
Provision pour charges diverses	8 221	1 356	(5 403)	-	4 173	2 286	(378)	(3 907)	2 175
<b>Total</b>	<b>8 756</b>	<b>1 609</b>	<b>(5 568)</b>	<b>-</b>	<b>4 797</b>	<b>2 727</b>	<b>(590)</b>	<b>(3 907)</b>	<b>3 027</b>

Le poste provision pour charges diverses est principalement composé de provisions liées à MGP Sun SARL avec notamment 1 925 K€ liés à la situation nette de MGP Sun.

## Note 13 – Dettes fiscales et sociales

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010	31/12/2009
Personnel	1 710	1 341	1 710
Dettes fiscales (Tva, taxes)	2 968	3 796	3 518
<b>Total</b>	<b>4 677</b>	<b>5 138</b>	<b>5 227</b>

## 7.5.2. Notes sur le compte de résultat

Banimmo et Jardin des Quais contribuent aux flux du compte de résultat pour 9 mois et à hauteur de leur pourcentage de détention.

### Note 14 – Revenus nets des immeubles

En milliers euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	Variation 2011/2010	Variation 2010/2009
<b>Revenus locatifs</b>	<b>56 866</b>	<b>70 567</b>	<b>77 178</b>	<b>(13 700)</b>	<b>(6 612)</b>
<b>Produits et charges locatives</b>	<b>(7 425)</b>	<b>(12 001)</b>	<b>(14 793)</b>	<b>4 576</b>	<b>2 792</b>
Charges refacturées	20 159	17 735	24 035	2 424	(6 300)
Charges refacturables	(20 147)	(18 820)	(22 456)	(1 326)	3 636
Charges non refacturables	(6 698)	(9 782)	(13 693)	3 084	3 911
Charges diverses	(48)	(534)	(547)	487	13
Honoraires de location	(691)	(599)	(2 132)	(93)	1 533
Dotations aux amortissements	-	-	-	-	-
<b>Autres produits et charges sur immeubles</b>	<b>709</b>	<b>1 004</b>	<b>453</b>	<b>(295)</b>	<b>551</b>
Autres produits	1 147	1 706	1 742	(559)	(36)
Pertes nettes sur clients douteux	(437)	(701)	(1 289)	264	588
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>50 150</b>	<b>59 570</b>	<b>62 838</b>	<b>(9 420)</b>	<b>(3 268)</b>

En 2010 et en 2009, les postes revenus locatifs, charges refacturables et charges non refacturables concernent les immeubles de placement, les actifs détenus en vue de la vente et les immeubles inscrits en stock par Banimmo.

### Note 15 – Résultat des autres activités

En milliers euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	Variation 2011/2010	Variation 2010/2009
<b>Résultat sur opérations de location financement (1)</b>	<b>2 351</b>	<b>2 901</b>	<b>3 848</b>	<b>(550)</b>	<b>(947)</b>
Loyers et assimilés	9 248	14 238	18 791	(4 990)	(4 553)
Dotations aux amortissements et provisions article 64 et 57	(6 828)	(11 078)	(13 790)	4 250	2 712
Variation de la réserve latente	(233)	(166)	(791)	(67)	625
Pertes nettes sur clients douteux	604	276	62	328	214
Charges sur opérations de location financement	(441)	(369)	(425)	(72)	56
<b>Résultat sur opérations de développement immobilier (2)</b>	<b>(1 691)</b>	<b>(2 789)</b>	<b>(13)</b>	<b>1 098</b>	<b>(2 775)</b>
Chiffre d'affaires	11 285	7 099	30 314	4 185	(23 215)
Loyers sur immeubles en stock	-	-	-	-	-
Variations de stocks	(3 665)	6 095	(12 839)	(9 760)	18 933
Pertes nettes sur clients douteux	-	(49)	-	50	(50)
Charges sur opérations immobilières	(9 310)	(15 933)	(17 489)	6 623	1 556
Charges locatives sur immeubles en stock	-	-	-	-	-
<b>Résultat des autres activités (1) + (2)</b>	<b>660</b>	<b>112</b>	<b>3 834</b>	<b>548</b>	<b>(3 722)</b>

## Note 16 – Charges nettes des provisions

En milliers euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	Variation 2011/2010	Variation 2010/2009
Dotations aux provisions pour risques	(585)	(1 462)	(1 069)	877	(393)
Dotations aux provisions pour charges	(57)	(32)	(220)	(25)	188
Reprises de provisions pour risques	68	131	639	(63)	(507)
Reprises de provisions pour charges	5	544	65	(539)	479
Reprise sur provisions exceptionnelles	-	145	-	(145)	145
<b>Total</b>	<b>(569)</b>	<b>(674)</b>	<b>(586)</b>	<b>105</b>	<b>(89)</b>

## Note 17 – Résultat des cessions d'actifs

En milliers euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	Variation 2011/2010	Variation 2010/2009
Produits sur cessions d'immobilisations	51 667	84 904	162 614	(33 237)	(77 710)
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(47 185)	(85 236)	(138 084)	38 051	52 848
<b>Résultat des cessions d'immeuble de placement</b>	<b>4 482</b>	<b>(333)</b>	<b>24 530</b>	<b>4 815</b>	<b>(24 862)</b>
<b>Levée d'option sur immeuble en location-financement</b>	<b>764</b>	<b>(96)</b>	<b>296</b>	<b>860</b>	<b>(392)</b>
<b>Résultat des cessions d'actifs d'exploitation</b>	<b>4</b>	<b>(16)</b>	<b>(20)</b>	<b>20</b>	<b>4</b>
<b>Total</b>	<b>5 250</b>	<b>(445)</b>	<b>24 806</b>	<b>5 695</b>	<b>(25 251)</b>

## Note 18 – Variation de valeur des goodwill

En milliers euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	Variation 2011/2010	Variation 2010/2009
CONCERTO DEVELOPPEMENT SAS	-	-	(3 661)	-	3 661
AFFIPARIS	-	-	116	-	(116)
BANIMMO	-	-	-	-	-
<b>Variation de valeurs des goodwill</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3 545)</b>	<b>-</b>	<b>3 545</b>

## Note 19 – Coût de l'endettement financier net

En milliers euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	Variation 2011/2010	Variation 2010/2009
<b>Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie</b>	<b>410</b>	<b>570</b>	<b>2 265</b>	<b>1 994</b>	<b>(1 695)</b>
Dividendes	85	245	1 865	(160)	(1 620)
Prêts à la clientèle	163	19	34	2 298	(15)
Comptes ordinaires débiteurs	154	297	336	(144)	(39)
Titres de transaction	9	83	6	(74)	77
Titres de placement	-	(74)	23	74	(98)
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>	<b>(22 208)</b>	<b>(28 185)</b>	<b>(27 590)</b>	<b>3 822</b>	<b>(595)</b>
Emprunts à terme clientèle	-	19	(81)	(19)	100
Emprunts à terme de nature financière	(15 842)	(18 382)	(22 790)	2 540	4 408
Emprunts obligataires	(1 444)	(2 476)	-	1 032	(2 476)
Produits et charges sur instruments dérivés	(6 011)	(8 599)	(4 788)	2 588	(3 810)
Charges sur dettes subordonnées	158	(8)	(5)	165	(2)
Produits et charges sur comptes courants	931	1 260	74	(2 483)	1 186
<b>Total</b>	<b>(21 798)</b>	<b>(27 615)</b>	<b>(25 325)</b>	<b>5 817</b>	<b>(2 289)</b>

## Note 20 – Impôt sur les bénéfices

En milliers euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	Variation 2011/2010	Variation 2010/2009
Charges d'impôts exigibles	44	280	5 131	(235)	(4 851)
Variation des impôts différés	(472)	305	7 651	(778)	(7 346)
Exit tax			(53)		53
<b>Total</b>	<b>(428)</b>	<b>585</b>	<b>12 729</b>	<b>(1 013)</b>	<b>(12 144)</b>

	Assiette	
	2011	2010
<b>Résultat consolidé avant impôt</b>	<b>17 064</b>	<b>(5 688)</b>
Résultat secteur exonéré Sicomi-SIIC	(31 411)	10 469
QP des sociétés mises en équivalence	1 169	(390)
QP des variations des écarts d'acquisitions	0	(0)
<b>Réintégrations - déductions</b>	<b>3 616</b>	<b>(1 205)</b>
<i>Amortissement écarts d'acquisition</i>	-	-
<i>Amortissement écarts d'évaluation</i>	-	-
<i>Provisions hors impôt</i>	-	-
<i>Sociétés soumises à l'I.R.</i>	3 925	(1 308)
<i>Autres réintégrations - déductions</i>	(309)	103
<b>Retraitements consolidation</b>	<b>(3 881)</b>	<b>1 477</b>
<i>Impact des différences permanentes</i>	(181)	60
<i>Impact des différences temporaires taxées à taux réduit</i>	(2 688)	1 079
<i>Impact du report variable</i>	(1 012)	337
Divers	-	-
<b>Impôt consolidé théorique</b>	<b>(13 443)</b>	<b>4 664</b>
<i>dont sociétés en déficit fiscal</i>	(14 895)	4 964
<i>dont sociétés en bénéfice fiscal</i>	1 452	(301)
Consommation de déficits fiscaux	13 408	(4 733)
Impôt après imputation déficits	(36)	(69)
<b>Impôts sans base :</b>		
Crédit impôt	-	-
IFA et régularisations d'impôt	-	24
Impôt taxable à l'étranger	-	(383)
<b>Charge d'impôt comptabilisée</b>	<b>-</b>	<b>(428)</b>
IMPOTS	-	44
IMPOTS DIFFERES	-	(472)
TOTAL	-	(428)



## Note 21 – Quote part du résultat des sociétés mises en équivalence

En milliers euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	Variation 2011/2010	Variation 2010/2009
Quote-part dans les résultats nets	(629)	3 069	(4 382)	(3 698)	7 451
Moins values de titres MEE	-	(180)	-	180	(180)
Plus values de titres MEE	-	180	-	(180)	180
<b>Total</b>	<b>(629)</b>	<b>3 069</b>	<b>(4 382)</b>	<b>(3 698)</b>	<b>7 451</b>

## Note 22 – Résultat net d'impôt des activités abandonnées.

Ce poste correspond au résultat net d'impôts de la société BFI qui a été cédée début 2010.

## Note 23 – Résultats et ANR par action

### Résultat

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	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Résultat net - part du groupe	15 341	10 320	(2 794)
Coût des TSDI	(3 149)	(2 698)	(3 374)
Coût des ORA 1 & 2	(2 151)	(3 637)	(2 073)
<b>Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action</b>	<b>10 041</b>	<b>3 986</b>	<b>(8 240)</b>
Réintégration du coût des ORA 1 et 2	2 151	3 637	2 073
<b>Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)</b>	<b>12 192</b>	<b>7 623</b>	<b>(6 167)</b>
Retraitement EPRA	2 783	7 279	19 009
<b>Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action</b>	<b>14 975</b>	<b>14 902</b>	<b>12 842</b>

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Nombre d'actions en circulation à la clôture	9 002 042	8 113 566	8 113 566
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(652 545)	(543 365)	(590 577)
<b>Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)</b>	<b>8 349 497</b>	<b>7 570 201</b>	<b>7 522 989</b>
Nombre d'actions nouvelles en remboursement des ORA 1 & 2	1 248 000	1 622 400	1 622 400
<b>Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)</b>	<b>9 597 497</b>	<b>9 192 601</b>	<b>9 145 389</b>
Résultat par action (en euros)	1,20	0,53	(1,10)
Résultat dilué par action (en euros)	1,27	0,83	(0,67)
<b>Résultat EPRA par action (en euros)</b>	<b>1,56</b>	<b>1,62</b>	<b>1,40</b>



## 7.6. Gestion du risque financier

### 7.6.1. Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

	31/12/2011				
	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	2 607	-	-	2 607	2 607
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	179	-	-	179	179
Actifs financiers disponibles à la vente	-	90	-	90	90
Prêts et créances sur la clientèle (1)	-	-	39 488	39 488	39 488
Clients et créances rattachées (2)	-	-	8 904	8 904	8 904
Autres créances (3)	-	-	25 885	25 885	25 885
Trésorerie et équivalents (4)	-	-	23 316	23 316	23 316
<b>Total des actifs financiers</b>	<b>2 786</b>	<b>90</b>	<b>97 592</b>	<b>100 468</b>	<b>100 468</b>

(1) Ce poste comprend les autres crédits à la clientèle (1937 K€) et les opérations de location financement et créances rattachées (37 551 K€).

(2) Ce poste comprend les créances rattachées sur immeubles de placement (8 164 K€) et les créances de prestations de service (739 K€).

(3) Ce poste comprend, d'une part, les comptes ordinaires débiteurs pour 8 997K€ et, d'autre part, le poste Autres actifs (37 049 k€) sous déduction des stocks nets (13 680 K€), des comptes relatifs aux règlements de titres (465 K€), des charges constatées d'avance (1 357 K€), des créances fiscales et sociales (3 926 K€) et des appels de charges (733 K€).

	31/12/2011				
	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	16 454	-	-	16 454	16 454
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	-	352 162	-	352 162	352 162
Dettes envers la clientèle	-	-	9 890	9 890	9 890
Dépôts de garantie (3)	-	7 145	-	7 145	7 145
Dettes fournisseurs et autres dettes (4)	-	13 769	-	13 769	13 769
Trésorerie et équivalents (4)	-	-	4 405	4 405	4 405
<b>Total des passifs financiers</b>	<b>16 454</b>	<b>373 076</b>	<b>14 295</b>	<b>403 825</b>	<b>403 825</b>

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

(4) Ce poste correspond aux Autres passifs (35 025 K€) sous déduction des dettes fiscales et sociales (4 677 K€), des dépôts reçus (7 145 K€), des produits comptabilisés d'avance IP (1 492 K€), et des appels de charges locatives (7 942 k€)

(5) En l'absence d'évaluation de la juste valeur de la dette au 31 décembre 2011, les valeurs comptables ont été reprises dans la colonne juste valeur.

En milliers d'euros	31/12/2010				
	Valeur comptable			Juste valeur	
	Actifs en juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur par résultat	4 334	-	-	4 334	4 334
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	1 668	-	-	1 668	1 668
Actifs financiers disponibles à la vente	-	13 973	-	13 973	13 973
Prêts et créances sur la clientèle (1)	-	-	92 372	92 372	92 372
Clients et créances rattachées (2)	-	-	13 667	13 667	13 667
Autres créances (3)	-	-	30 977	30 977	30 977
Trésorerie et équivalents	1 127	-	26 714	27 840	27 844
<b>Total des actifs financiers</b>	<b>7 128</b>	<b>13 973</b>	<b>163 730</b>	<b>184 831</b>	<b>184 835</b>

(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 548K€ et, d'autre part, le poste Autres actifs (223 718 k€) sous déduction des stocks nets (183 474 K€) des comptes relatifs aux règlements de titres (1 069 K€), des charges constatées d'avance (2 504 K€), des créances fiscales et sociales (9 631 K€) et des appels de charges (2 611 K€).

En milliers d'euros	31/12/2010				
	Valeur comptable			Juste valeur	
	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Dettes	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur par résultat	22 949	-	-	22 949	22 949
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (3)	-	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
<b>Total des passifs financiers</b>	<b>22 949</b>	<b>661 989</b>	<b>13 942</b>	<b>698 879</b>	<b>698 879</b>

(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€)

(3) En l'absence d'évaluation de la juste valeur de la dette au 31 décembre 2010, les valeurs comptables ont été reprises dans la colonne juste valeur.

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

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

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

(3) Ce poste comprend, d'une part, les comptes ordinaires débiteurs pour 5 464 K€ et, d'autre part, le poste Autres actifs sous déduction des stocks nets (20 520 K€), des comptes relatifs aux règlements de titres (748 K€), des charges constatées d'avance (4 209 K€), des créances fiscales et sociales (5 924 K€) et des appels de charges (1 049 K€).

En milliers d'euros	31/12/2009				
	Valeur comptable			Juste valeur	
	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Dettes	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur	21 249	-	-	21 249	21 249
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (3)	-	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
<b>Total des passifs financiers</b>	<b>21 249</b>	<b>700 648</b>	<b>38 070</b>	<b>759 967</b>	<b>759 967</b>

(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 évaluatives (8 098) K€.

(3) En l'absence d'évaluation de la juste valeur de la dette au 31 décembre 2009, les valeurs comptables ont été reprises dans la colonne juste valeur.

Le groupe Affine :

- n'a retenu pour aucun actif ou passif financier la juste valeur par option,
- ne détient aucun collatéral ou instrument composé émis avec dérivés multiples,
- n'a connu aucune défaillance ou inexécution relative à des emprunts.

## **7.6.2.Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers :**

### **7.6.2.1.Risque de crédit**

En 2011, 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.

Un groupe de clients est défini par les clients pour lesquels un contrôle, direct ou indirect, est exercé par l'un sur l'autre, et les personnes qui sont liées par des contrats de garantie croisés ou qui entretiennent entre elles des relations d'affaires prépondérantes, notamment lorsqu'elles sont liées par des contrats de sous-traitance ou de franchise. Actuellement aucun groupe de clients ne dépasse en risque net le seuil de 10% des fonds propres.

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

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

### **7.6.2.2.Risque de liquidité**

Le groupe Affine suit son risque notamment à travers deux outils :

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

En 2011, le groupe Affine a continué à financer partiellement son développement par des dettes.

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 2011 à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date.

### 7.6.2.3. Risque de taux

Le groupe Affine privilégie le recours à l'endettement à taux variable qui représente avant couverture, près de 93% de sa dette bancaire au 31 décembre 2011 (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, les sociétés intégrées globalement ont souscrit deux caps et trois swaps par pour un notionnel de 42 035 K€ garantissant des taux maximums allant de 1,8 % à 2,8 % ; les sociétés mises en équivalence ont souscrit deux collars et quatre swaps pour un notionnel de 75 000 k€ garantissant des taux compris entre 2,25 % et 4 %.

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. La société est exposée au risque de taux sur 13 % de sa dette non couverte.

### Analyse de sensibilité des flux de trésorerie pour les instruments à taux variable

(Cette analyse n'inclut ni les emprunts finançant les actifs destinés à la vente, ni les emprunts du groupe Concerto).

Au 31/12/2011 :

<i>Sensibilité</i> à la variation de taux en K€	Charges 2012	Charges 2013	Charges 2014	Charges 2015
Augmentation de 50 points de base taux projeté de 2011	12 924	11 866	10 719	9 102
Augmentation de 100 points de base taux projeté de 2011	14 899	13 797	12 551	10 862

Au 31/12/2010 :

<i>Sensibilité</i> à la variation de taux en K€	Charges 2011	Charges 2012	Charges 2013	Charges 2014
Augmentation de 50 points de base taux projeté de 2011	10 530	9 590	8 770	7 515
Augmentation de 100 points de base taux projeté de 2011	12 636	11 485	10 584	9 100

Au 31/12/2009 :

<i>Sensibilité</i> 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

### 7.6.2.4. Risque de change

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

### 7.6.2.5. Risque de contrepartie

Le groupe Affine s'attache à ne placer sa trésorerie et à ne souscrire de produits dérivés que chez des établissements bancaires de premier plan. Au 31 décembre 2011, aucune banque ne représente plus de 18,30 % de l'encours total de refinancement (hors sociétés mises en équivalence).

## 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, en conservant 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.

- **Contrat de liquidité**

Au titre du contrat de liquidité confié par la société Affine à la Société Générale, les moyens suivants figurent au compte de liquidité au 31/12/2011 :

- Nombre d'actions 40 534 titres Affine contre 134 131 actions au 31/12/2010 ;
- Solde en espèce du compte de liquidité : 264 k€ contre 865 k€ au 31/12/2010.

## 7.8. Engagements et garanties

### 7.8.1. Engagements de financement et garanties donnés

#### 7.8.1.1. Emprunts et découverts bancaires

- **Garanties**

En milliers euros	Postes du bilan	moins d'1 mois	de 1 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 2 ans	de 2 ans à 5 ans	plus de 5 ans
<b><u>Dettes non courantes</u></b>							
faisant l'objet de garanties	226 183	-	-	-	25 744	108 929	91 510
faisant l'objet de nantissements	37 908	-	-	-	4 216	12 920	20 772
sans garantie ni nantissement	53 322	-	-	-	8 297	21 002	24 023
<b><u>Dettes courantes</u></b>							
faisant l'objet de garanties	118 933	420	2 808	25 220	3 207	85 143	2 135
faisant l'objet de nantissements	5 616	58	190	4 291	242	777	58
sans garantie ni nantissement	8 071	451	1 615	6 005	-	-	-

Garanties : ces sûretés regroupent les hypothèques inscrites.

Nantissements : ils concernent les nantissements des titres des sociétés emprunteuses au profit des banques.

Lorsque l'emprunt est garanti à la fois par une garantie et un nantissement, la sûreté est classée en "garantie".



- Engagements de financement

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	-	-	275
<b>Total</b>	-	-	<b>275</b>

### 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)

En milliers d'euros	Paiements minimums	Valeur actuelle paiements minimums
Moins de 1 an	13 513	10 633
De 1 an à 5 ans	44 937	36 947
plus de 5 ans	58 982	51 151
Paiements minimums totaux au titre de la location	117 432	
Montants représentant des charges de financement	(18 701)	
Valeur actualisée des paiements minimums au titre de la location	98 730	98 730

Les contrats de location financement, dans le cas où Affine est preneur, concernent des contrats sans dispositions particulières

### 7.8.1.3. Paiements minimums obligatoires dans le cadre de contrats de location simple pour lesquels le groupe est preneur

	Paiements minimums	Valeur actuelle paiements minimums
Moins de 1 an	479	467
De 1 an à 5 ans	1 973	1 866
plus de 5 ans	1 867	1 767
Paiements minimums totaux au titre de la location	4 319	
Montants représentant des charges de financement	219	
Valeur actualisée des paiements minimums au titre de la location	4 100	4 100

Le contrat de location simple (position preneur), concerne principalement les loyers du siège d'Affine.

## 7.8.2. Engagements et garanties reçus

### 7.8.2.1. Emprunts et découverts bancaires

- **Garanties**

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	2 556	2 399	3 380
Engagements d'ordre de la clientèle	9 396	14 120	18 448
<b>Total</b>	<b>11 951</b>	<b>16 519</b>	<b>21 828</b>

- **Engagements de financement**

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Engagements reçus des établissements de crédit	24 988	85 755	55 538
Engagements reçus de la clientèle			-
<b>Total</b>	<b>24 988</b>	<b>85 755</b>	<b>55 538</b>

### 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)

En milliers d'euros	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	5 876	5 049
De 1 an à 5 ans	18 793	16 652
Plus de 5 ans	8 439	8 140
Paiements minimaux au titre de la location	33 107	
Montants représentant des charges de financement	(3 267)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	29 841	29 841
Valeurs résiduelles des paiements minimaux au titre de la location	-	-

Les contrats de location financement, dans le cas où Affine est crédit bailleur, concernent des contrats sans dispositions particulières.

Trois types de contrats existent dans le groupe :

- les contrats ex-Sicomi, conclus antérieurement à 1993 pour certains et 1996 pour d'autres : la durée moyenne de ces derniers est de 15 ans ;
- les contrats appelés Crédit Bail Libre (CBL) conclus à compter de 1993 ont une durée moyenne de 15 ans ;
- les contrats généraux (CBG) conclus à compter de 1996 ont une durée moyenne de 12 ans.

Par ailleurs, les futurs paiements 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.

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

Le tableau suivant comporte les données relative à Affine, AffiParis et ses filiales. Les autres filiales directes d’Affine n’y sont pas incluses.

	Paiements minimums	Valeur actuelle paiements minimums
Moins de 1 an	35 269	22 282
De 1 an à 5 ans	110 194	76 398
plus de 5 ans	36 780	31 008
Paiements minimums totaux au titre de la location	182 243	
Montants représentant des charges de financement	(52 553)	
Valeur actualisée des paiements minimums au titre de la location	129 689	129 688

L’ensemble du patrimoine du groupe Affine est localisé en France et en Belgique. 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 période triennale moyennant un préavis de six mois (usages locaux) donné par lettre recommandée AR. Les parties peuvent cependant déroger contractuellement à cette disposition de résiliation triennale en prévoyant une période de location ferme d’une durée supérieure à 3 ans.

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 ou l’ILC. Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises ou des paliers mais est en tout état de cause déterminé dès la signature du bail et pour sa durée. L’ensemble des charges, les impôts fonciers et les taxes sur les bureaux sont généralement à la charge du preneur.

Dans certains cas, Affine utilise une part variable dans les loyers mais elle reste marginale.

## 7.9. Rémunération et avantages consentis au personnel

### 7.9.1. Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

Jusqu’au 30/09/2011, l’effectif moyen était de 78 personnes ; la répartition était la suivante:

- Mandataires sociaux : 3
- Cadres : 46
- Employés : 29

A compter du 30/09/2011, et pour faire suite au changement de méthode d’intégration de Banimmo, l’effectif moyen est de 51 personnes ; la répartition est la suivante:

- Mandataires sociaux : 3
- Cadres : 41
- Employés : 7

### 7.9.2. Droit Individuel à la Formation

Les salariés du groupe ont accumulé un droit à formation de 3 494 heures.

### 7.9.3. Actions gratuites

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 10 décembre 2008, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 4 575 actions en 2011.

La charge de l'exercice 2011, calculée conformément à la norme IFRS 2, s'élève à 49 K€ contre un produit de 173 K€ en 2010.

### 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 437 K€ au 31 décembre 2011 contre 417 K€ au 31 décembre 2010.

Les engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes selon l'hypothèse d'une mise à la retraite et s'élèvent au 31 décembre 2011 à 448 K€ contre 395 K€ au 31 décembre 2010. Les hypothèses actuarielles retenues pour le calcul de la provision sont :

	2011	2010	2009
Taux d'actualisation	3.80 %	3.59 %	3,97%
Taux de rotation	13% jusqu'à 50 ans, 3% au-delà	14% jusqu'à 50 ans, 3% au-delà	16% jusqu'à 50 ans, 3% au delà
Coefficient de revalorisation des salaires	1.58 %	1.58 %	1,76%
Table de mortalité INSEE TD-TV	06-08	04-06	04-06

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

La détermination de la provision pour indemnités de départ à la retraite a été réalisée par le prestataire externe ADP.

Cette provision prend en considération les charges sociales.

## 7.10. Informations relatives aux parties liées

### 7.10.1. Rémunération des dirigeants

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Avantage à court terme (salaires, primes, etc...)	1206	1 457	1 326
Avantages postérieurs à l'emploi	89	88	110
Autres avantages à long terme	26	39	38
Paiements fondés sur des actions			-
<b>Avantages comptabilisés</b>	<b>1 421</b>	<b>1 584</b>	<b>1 474</b>
Indemnité de rupture de contrat de travail	327	321	318
<b>Avantages non comptabilisés</b>	<b>327</b>	<b>321</b>	<b>318</b>

Sont dirigeants, les personnes occupant les fonctions de Président Directeur Général ou de Directeur Général des sociétés du Groupe

### 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 1 286 K€ au titre de l'exercice 2011 contre 1 285 K€ au titre de l'exercice 2010.

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 4,55 K€ en 2011 ;
- 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 : 89 K€ ;
- Cotisation GSC pour 22 K€.

Le montant des jetons de présence versés en 2011 aux administrateurs des sociétés du groupe s'est élevé à 139 K€ contre 173 K€ en 2010.

### 7.10.1.2.Actions gratuites

Néant

## 7.10.2.Transactions d'Affine avec les sociétés liées

### 7.10.2.1.Prêts consentis à des sociétés liées

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

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
MGP SUN SARL	1 206	1 203	1 070
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
<b>Total des prêts consentis à des parties liées</b>	<b>1 206</b>	<b>37 870</b>	<b>15 035</b>
MGP SUN SARL	3	6	5
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
<b>Total des produits d'intérêts sur les prêts consentis</b>	<b>3</b>	<b>932</b>	<b>19</b>

MGP SUN SARL est déconsolidée au 1<sup>er</sup> juillet 2011. Dolce la Hulpe, Dolce Chantilly, City Mall Invest, Schoonmeers-Bugten SA, P.D.S.M SCARL, Conferinvest SA sont des filiales de Banimmo, société mise en équivalence à compter du 01/10/2011.

Aucune garantie n'a été reçue.

## 7.10.2.2. Autres transactions avec des sociétés liées

MAB-Finances, en sa qualité de holding d'animation du groupe Affine, a signé avec celle-ci un contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, au titre duquel une charge de 182 K€ (montant partiel tenant compte de la fraction intégrée dans la rémunération des dirigeants) impacte les comptes 2011 contre 248 K€ en 2010.

## 7.11. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux

Au 31/12/2011 :

	Cailliau Dedouit et Associés				KPMG				Conseil Audit & Synthèse				Mazars			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
<b>Audit Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>																
Emetteur	198	195	40%	42%	198	195	94%	91%	-	-	0%	-	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	263	264	54%	58%	-	20	0%	9%	70	70	88%	100%	-	127	-	89%
<b>Autres diligences et prestations directement liées à la mission du CAC</b>																
Emetteur	12	-	2%	-	12	-	6%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	17	-	4%	-	-	-	0%	-	10	-	12%	-	-	-	-	-
<b>Sous-Total</b>	<b>490</b>	<b>459</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>210</b>	<b>215</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>	<b>70</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	-	<b>127</b>	-	<b>89%</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>																
Juridiques, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-	11%
<b>Sous-Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>11%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>490</b>	<b>459</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>210</b>	<b>215</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>	<b>70</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	-	<b>142</b>	-	<b>100%</b>

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
<b>Audit Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>																				
Emetteur	195	153	42%	33%	195	155	91%	85%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	264	312	58%	67%	20	28	9%	15%	70	86	100%	100%	127	-	89%	-	-	191	-	93%
<b>Autres diligences et prestations directement liées à la mission du CAC</b>																				
Emetteur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-	7%
<b>Sous-Total</b>	<b>459</b>	<b>465</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>215</b>	<b>182</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>70</b>	<b>86</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>127</b>	<b>-</b>	<b>89%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>206</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>																				
Juridiques, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-	11%	-	-	-	-	-
<b>Sous-Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>11%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>459</b>	<b>465</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>215</b>	<b>182</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>70</b>	<b>86</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>142</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>206</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>

## 7.12. Evénements postérieurs à la clôture

Néant.

## 8.Proforma

### 8.1.Etat de situation financière consolidée (bilan)

#### 8.1.1.Actif

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>Actifs non courants</b>			
Actifs corporels	341	355	71
Immeubles de placement	521 356	611 547	673 075
Immobilisations incorporelles	207	228	270
<i>Goodwill</i>	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	207	228	270
Actifs financiers	39 125	60 692	75 078
Opérations de location-financement et créances rattachées	30 673	53 729	68 631
Actifs détenus en vue de la vente	269	210	279
Instruments dérivés à la juste valeur	2 607	3 756	2 470
Dépôts et cautionnement versés	4 812	2 979	3 212
Prêts	765	18	487
Actifs d'impôts différés	1 394	1 454	3 176
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	85 819	83 976	86 153
<b>Total actifs non courants</b>	<b>648 243</b>	<b>758 252</b>	<b>837 822</b>
<b>Actifs courants</b>			
Actifs détenus en vue de la vente	151 363	75 365	87 407
Branches d'activités détenues en vue de la vente	-	-	5 067
Prêts et créances de locations-financement	6 878	561	618
Stocks	13 680	20 587	19 625
Clients et comptes rattachés	8 904	6 694	11 066
Créances rattachées sur immeubles de placement	8 164	5 461	10 500
Créances rattachées sur développement immobilier	739	1 234	565
Créances rattachées sur centres d'affaires	-	-	-
Actifs d'impôts courants	115	184	42
Autres créances	28 471	35 565	28 867
Créances fiscales et sociales	4 097	6 183	3 147
Autres créances et comptes de régularisation	24 374	29 383	25 719
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23 316	23 703	33 030
Equivalents trésorerie	465	2 200	2 855
Disponibilités	22 851	21 503	30 175
<b>Total actifs courants</b>	<b>232 727</b>	<b>162 659</b>	<b>185 722</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>880 970</b>	<b>920 911</b>	<b>1 023 544</b>

## 8.1.2. Passif

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>Capitaux propres</b>			
Capitaux propres (Part du groupe)	348 447	347 462	349 260
Capital et assimilés	86 637	64 970	61 997
Capital	53 100	47 800	47 800
Primes	38 489	23 947	23 947
Actions propres	(4 952)	(6 777)	(9 750)
Réserves consolidées	246 539	272 170	292 558
Gains ou pertes latents ou différés	8	3	(7)
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés	-	-	-
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente	8	3	(7)
Résultat net	15 262	10 319	(2 854)
Acomptes sur dividendes	-	-	(2 434)
Participations ne donnant pas le contrôle	13 736	15 028	14 725
Réserves consolidées	12 441	14 830	16 461
Résultat net	1 295	199	(1 736)
<b>Total capitaux propres</b>	<b>362 183</b>	<b>362 490</b>	<b>363 985</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Emprunts long terme	319 837	405 055	478 141
Passifs financiers	15 551	16 411	16 332
Instruments dérivés à la juste valeur	14 136	12 772	12 366
Instruments dérivés de couverture	-	-	-
Autres passifs financiers	1 415	3 639	3 966
Provisions	3 027	910	2 110
Dépôts et cautionnements reçus	7 145	7 458	9 308
Passifs d'impôts différés	281	351	2 899
Passifs d'impôts non courants	-	13	362
Passifs divers	-	-	-
<b>Total passifs non courants</b>	<b>345 841</b>	<b>430 199</b>	<b>509 152</b>
<b>Passifs courants</b>			
Dettes liées aux branches d'activités destinées à la vente	-	-	5 020
Dettes liées aux actifs détenus en vue de la vente	97 529	31 045	36 487
Dettes envers les actionnaires	1	1	1
Dettes fournisseurs et autres dettes	24 106	33 946	40 869
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 465	3 068	3 867
Autres dettes	11 029	10 912	23 533
Comptes de régularisation	5 976	12 731	11 588
Produits constatés d'avance	4 635	7 235	1 881
Emprunts et dettes financières	46 620	58 993	60 901
Passifs d'impôts courants	14	706	3 304
Dettes fiscales et sociales	4 677	3 532	3 826
Provisions	-	-	-
<b>Total passifs courants</b>	<b>172 947</b>	<b>128 222</b>	<b>150 408</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>880 970</b>	<b>920 911</b>	<b>1 023 544</b>



## 8.2. Etat du résultat global consolidé

### 8.2.1. Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Revenus locatifs	48 269	50 006	54 412
Produits et charges locatives	(5 129)	(7 200)	(8 828)
Autres produits et charges sur immeubles	(55)	(185)	(653)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>43 084</b>	<b>42 620</b>	<b>44 931</b>
Produits sur opérations de location-financement	2 792	3 270	4 273
Charges des opérations de location-financement	(441)	(369)	(425)
<b>Revenus sur opérations de location-financement</b>	<b>2 351</b>	<b>2 901</b>	<b>3 848</b>
Produits des opérations immobilières	7 619	13 144	17 476
Charges des opérations immobilières	(9 310)	(16 333)	(17 489)
<b>Revenus sur opérations de développement immobilier</b>	<b>(1 691)</b>	<b>(3 189)</b>	<b>(13)</b>
Autres achats et charges externes	(5 575)	(5 960)	(7 289)
Impôts, taxes et versements assimilés	(506)	(936)	(895)
Charges de personnel	(5 927)	(6 233)	(6 142)
<b>Frais de structure</b>	<b>(12 008)</b>	<b>(13 129)</b>	<b>(14 325)</b>
<b>EBITDA courant</b>	<b>31 736</b>	<b>29 203</b>	<b>34 440</b>
Amortissements et dépréciations	(122)	(126)	(138)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>31 614</b>	<b>29 077</b>	<b>34 303</b>
<b>Charges nettes des provisions</b>	<b>(228)</b>	<b>5</b>	<b>(1 101)</b>
<b>Solde des autres produits et charges</b>	<b>586</b>	<b>1 133</b>	<b>460</b>
Résultat des cessions des immeubles	2 168	(426)	1 219
Levée d'option sur immeubles en location-financement	764	(96)	296
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	-	(7)	(20)
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	<b>2 931</b>	<b>(529)</b>	<b>1 496</b>
<b>Résultat opérationnel avant ajustement de juste valeur</b>	<b>34 902</b>	<b>29 686</b>	<b>35 158</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	16 634	16 977	10 939
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	(14 955)	(20 798)	(43 696)
<b>Ajustement des valeurs des immeubles de placement</b>	<b>1 679</b>	<b>(3 821)</b>	<b>(32 757)</b>
Ajustement des <i>Goodwill</i>	-	-	(3 545)
<b>Solde net des ajustements de valeur</b>	<b>1 679</b>	<b>(3 821)</b>	<b>(36 302)</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>36 581</b>	<b>25 865</b>	<b>(1 145)</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	258	280	1 984
Coût de l'endettement financier brut	(18 458)	(19 916)	(21 458)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(18 200)</b>	<b>(19 636)</b>	<b>(19 474)</b>
Autres produits et charges financiers	(434)	(83)	9 067
<b>Ajustement de valeur des instruments financiers</b>	<b>(2 262)</b>	<b>(89)</b>	<b>(5 354)</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>15 686</b>	<b>6 057</b>	<b>(16 905)</b>
<b>Impôts sur le résultat courant</b>	<b>153</b>	<b>562</b>	<b>4 559</b>
<b>Impôts différés</b>	<b>(592)</b>	<b>(285)</b>	<b>(442)</b>
<b>Exit tax</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(53)</b>
<b>Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence</b>	<b>1 312</b>	<b>2 975</b>	<b>9 070</b>
<b>Résultat net d'impôt des activités abandonnées</b>	<b>-</b>	<b>1 209</b>	<b>(819)</b>
<b>Résultat net</b>	<b>16 558</b>	<b>10 518</b>	<b>(4 590)</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>1 295</b>	<b>199</b>	<b>(1 736)</b>
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>15 262</b>	<b>10 319</b>	<b>(2 854)</b>
Résultat par action (en euros)	1,83	1,36	(0,38)
Résultat dilué par action (en euros)	1,59	1,12	(0,31)
Résultat par action retraité des ORA et des TSDI (en euros)	1,19	0,53	(1,10)
Résultat dilué par action retraité des TSDI (en euros)	1,26	0,83	(0,68)
<b>RESULTAT EPRA</b>			
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>15 262</b>	<b>10 319</b>	<b>(2 854)</b>
Retraitements EPRA	3 237	5 701	18 432
<b>RESULTAT EPRA</b>	<b>18 499</b>	<b>16 020</b>	<b>15 578</b>

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

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>Résultat net</b>	<b>16 558</b>	<b>10 518</b>	<b>(4 590)</b>
Ecart de conversion	-	-	-
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente <sup>(1)</sup>	(321)	322	(16 808)
Quote part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat	-	-	-
Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-	-	-
Quote part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat	-	-	-
Ecart de réévaluation des immobilisations	-	-	-
Ecart actuariels sur les régimes à prestation définie	-	-	-
Quote part des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres sur les entreprises mises en équivalence	-	-	-
Impôt	-	-	-
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>(321)</b>	<b>322</b>	<b>(16 808)</b>
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>16 236</b>	<b>10 840</b>	<b>(21 398)</b>
Dont part du groupe	14 941	10 641	(19 662)
Dont participations ne donnant pas le contrôle	1 295	199	(1 736)

## 8.3. Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>			
<b>Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)</b>	<b>16 558</b>	<b>10 518</b>	<b>(4 590)</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(7 432)	6 298	6 474
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	(1 679)	3 821	32 757
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)	1 207	(1 697)	10 555
Plus et moins-values de cession d'actifs	12 401	11 699	(1 011)
- <i>vnc des immobilisations cédées</i>	59 347	100 359	73 413
- <i>produits de cessions des immobilisations cédées</i>	(46 946)	(88 660)	(74 424)
Profits et pertes de dilution	-	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	(1 312)	(2 975)	(9 070)
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés	(2)	(13)	(1 798)
<b>Capacité d'autofinancement (CAF) après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>19 741</b>	<b>27 651</b>	<b>33 316</b>
Coût de l'endettement financier net	18 582	18 562	21 810
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	440	(277)	(4 064)
<b>CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>38 763</b>	<b>45 936</b>	<b>51 061</b>
Impôt payé	(588)	(3 270)	2 114
Variation des stocks	3 055	(263)	12 651
Variation des clients et comptes rattachés	394	(3 595)	(608)
Variation des fournisseurs et divers créanciers	(1 916)	1 459	(3 480)
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle	8 573	(668)	10 924
Incidence des activités abandonnées	-	-	347
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle</b>	<b>48 281</b>	<b>39 599</b>	<b>73 010</b>
<b>II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Location financement	10 680	3 580	4 093
- <i>Décassements liés aux acquisitions</i>	(38)	(258)	(5)
- <i>Encaissements liés aux cessions</i>	10 718	3 837	4 098
Immeubles de placements	9 576	60 922	8 126
- <i>Décassements liés aux acquisitions</i>	(25 267)	(23 617)	(32 766)
- <i>Encaissements liés aux cessions</i>	34 843	84 539	40 892
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(87)	(387)	(594)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	11	3
Subventions d'investissement reçues	-	-	-
Décassements liés aux acquisitions des immobilisations financières	-	(2)	(64)
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières	-	-	24 517
Titres consolidés	2 045	(3)	(6 521)
- <i>Décassements liés aux acquisitions</i>	-	(20)	(6 336)
- <i>Encaissements liés aux cessions</i>	1 633	29	(2)
- <i>Incidence des variations de périmètre</i>	412	(12)	(183)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	1 211	4 625	5 808
Variation des prêts et avances consentis	(92)	(144)	(907)
Autres flux liés aux opérations d'investissements	-	-	-
Flux des activités abandonnées	-	(1 455)	(186)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>23 334</b>	<b>67 147</b>	<b>34 275</b>
<b>III - OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital	568	-	-
- <i>versées par les actionnaires de la société mère</i>	568	-	-
- <i>versées par les participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées</i>	-	-	-
Rachat et revente d'actions propres	1 971	4 337	(4 952)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	(10 537)	(11 235)	(6 686)
- <i>dividendes versés aux actionnaires de la société mère</i>	(10 116)	(11 227)	(6 404)
- <i>dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées</i>	(421)	(8)	(282)
Variation de minoritaires sans pertes de contrôles	(3 196)	-	-
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées	-	-	-
Rémunération des instruments hybrides	(5 300)	(6 335)	(5 427)
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(2 658)	(4 937)	(9 180)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	24 249	19 595	91 785
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(59 559)	(94 826)	(131 367)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(19 370)	(20 063)	(22 292)
Autres flux liés aux opérations de financement	787	1 502	482
Flux des activités abandonnées	-	-	(68)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>(73 045)</b>	<b>(111 962)</b>	<b>(87 703)</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)</b>	<b>(1 430)</b>	<b>(5 216)</b>	<b>19 582</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture</b>	<b>20 342</b>	<b>25 557</b>	<b>5 975</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture</b>	<b>18 911</b>	<b>20 342</b>	<b>25 557</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE</b>	<b>(1 430)</b>	<b>(5 215)</b>	<b>19 582</b>

## Trésorerie et équivalents

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Caisse, banque centrale, CCP	3	3	8
Disponibilités bancaires	22 848	21 491	31 117
Disponibilités bancaires en autres actifs	465	1 069	748
Valeurs mobilières de placement (*1)	-	1 127	2 022
<b>Sous total (1)</b>	<b>23 316</b>	<b>23 690</b>	<b>33 895</b>
Découverts bancaires	(4 405)	(3 348)	(8 311)
Découverts bancaires en autres passifs	-	-	(26)
<b>Sous total (2)</b>	<b>(4 405)</b>	<b>(3 348)</b>	<b>(8 337)</b>
<b>Total (1) + (2)</b>	<b>18 911</b>	<b>20 342</b>	<b>25 557</b>

(\*1) : La juste valeur des VMP correspond à un prix coté sur un marché actif.



# **Rapport de Gestion 31 décembre 2011**

## **2<sup>ème</sup> partie : Rapports Financiers**

### **B. Comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2011**

# SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b><u>BILAN ACTIF .....</u></b>	<b><u>144</u></b>
<b>2.</b>	<b><u>BILAN PASSIF .....</u></b>	<b><u>145</u></b>
<b>3.</b>	<b><u>COMPTE DE RESULTAT.....</u></b>	<b><u>146</u></b>
<b>4.</b>	<b><u>INFORMATIONS RELATIVES A L'ENTREPRISE.....</u></b>	<b><u>147</u></b>
<b>5.</b>	<b><u>NOTES ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS .....</u></b>	<b><u>147</u></b>
5.1.	Principes et méthodes comptables.....	147
5.2.	Comparabilité des comptes .....	148
5.3.	Méthodes d'évaluation des principaux postes.....	148
5.3.1.	Immobilisations incorporelles .....	148
5.3.2.	Immobilisations corporelles .....	150
5.3.3.	Immobilisations financières .....	151
5.3.4.	Clients et comptes rattachés .....	152
5.3.5.	Dépréciations en diminution de l'actif immobilisé.....	152
5.3.6.	Valeurs mobilières de placement .....	153
5.3.7.	Capitaux propres et autres fonds propres .....	154
5.3.8.	Méthode de l'étalement des coûts d'emprunts .....	155
5.3.9.	Instruments financiers à terme .....	156
5.3.10.	Impôts.....	156
5.3.11.	Rémunération et avantages consentis au personnel .....	157
5.3.12.	Rémunération et avantages consentis aux dirigeants .....	158
<b>6.</b>	<b><u>PRINCIPAUX EVENEMENTS DE L'EXERCICE .....</u></b>	<b><u>159</u></b>
6.1.	Principaux évènements affectant le patrimoine .....	159
6.1.1.	Location financement .....	159
6.1.2.	Immeubles de placement.....	159
6.1.3.	Participations et parts dans les entreprises liées.....	159
6.2.	Principaux évènements affectant les dettes et les capitaux propres .....	160
6.2.1.	Financements et refinancements .....	160
6.2.2.	Capitaux propres .....	160
6.3.	Provisions pour risques et charges .....	161
6.4.	Evènements postérieurs à la clôture .....	161

<b>7. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....</b>	<b>162</b>
7.1. Chiffre d'affaires sectoriel (en K€) .....	162
7.2. Obligations de distribution .....	162
7.2.1. Du secteur Sicomi .....	162
7.2.2. Du secteur SIIC .....	162
7.3. Société consolidante .....	162
<b>8. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULAT .....</b>	<b>163</b>
8.1. Notes sur le bilan social .....	163
Note 1 – Immobilisations incorporelles et corporelles, amortissements et dépréciations	163
Note 2 – Immobilisations financières.....	163
Note 3 – Prêts et autres immobilisations financières .....	164
Note 4 – Créances : état des échéances .....	165
Note 5 – Détail des valeurs mobilières de placement et des disponibilités.....	166
Note 6 – Charges constatées d'avance .....	166
Note 7 – Charges à répartir sur plusieurs exercices .....	167
Note 8 – Capitaux propres et autres fonds propres .....	168
Note 9 – Etats des échéances des dettes .....	172
Note 10 – Produits constatés d'avance.....	172
8.2. Notes sur le compte de résultat social .....	173
Note 11 - Produits d'exploitation .....	173
Note 12 – Charges d'exploitation.....	173
Note 13 – Quote-part de résultat sur opérations faites en commun .....	175
Note 14 – Résultat financier.....	175
Note 15 – Résultat exceptionnel.....	176
Note 16 – Impôts sur les bénéfices.....	176
8.3. Notes sur le hors bilan .....	178
Note 17 – Autres engagements ne figurant pas dans le hors bilan publiable.....	178
<b>9. HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES FIGURANT AU COMPTE DE RESULTAT .....</b>	<b>180</b>

## 1. Bilan Actif

	Notes	31/12/2011			31/12/2010
		Brut	Amort. Et dépréciations	Net	Net
<b>(En milliers d'euros)</b>					
Capital souscrit non appelé					
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>					
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Frais d'établissement					
Frais de recherche et développement					
Concessions, brevets, licences, logiciels					
Fonds commercial		23 895		23 895	23 895
Autres immobilisations incorporelles		15 461	452	15 009	16 783
Immobilisations incorporelles en cours		31		31	-
Avances et acomptes					
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains	1	55 841		55 841	59 817
Constructions		276 323	99 653	176 670	192 860
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles		769	434	335	350
Immobilisations corporelles en cours		2 209		2 209	1 562
Avances et acomptes					
<b>Immobilisations financières</b>					
Titres de participations	2	194 837	33 308	161 529	126 282
Créances rattachées à des titres de participations		164		164	155
Titres immobilisés de l'activité					
Autres titres immobilisés					
Prêts	3	710		710	160
Autres immobilisations financières		4 374		4 374	2 006
		574 615	133 847	440 768	423 869
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
<b>Stocks et en-cours</b>					
Matières premières et autres approvisionnements					
En-cours de production (biens et services)					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>					
<b>Créances</b>					
Clients et comptes rattachés	4	5 794	961	4 833	4 387
Autres créances		69 473	5 934	63 538	101 118
Capital souscrit - appelé, non versé					
<b>Valeurs mobilières de placement</b>					
Actions propres		4 952	788	4 164	6 777
Autres titres	5				
Instruments de trésorerie					
<b>Disponibilités</b>					
		5 701		5 701	14 421
Charges constatées d'avance	6	1 398		1 398	1 118
		87 318	7 683	79 635	127 821
Charges à répartir sur plusieurs exercices	7	2 889		2 889	3 177
Primes de remboursement des emprunts					
Ecarts de conversion Actif					
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>664 822</b>	<b>141 530</b>	<b>523 292</b>	<b>554 868</b>



## 2. Bilan Passif

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2011	31/12/2010
		Net	Net
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital (dont versé 53 100)		53 100	47 800
Primes d'émission, de fusion, d'apport		38 489	23 947
Ecart de réévaluation		9 267	12 750
Ecart d'équivalence			
Réserve légale		4 806	4 806
Réserve statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves		65 496	34 339
Report à nouveau		-	41 149
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		(16 199)	6 475
Subventions d'investissement		-	-
Provisions réglementées		6 340	5 179
	<b>8</b>	<b>161 300</b>	<b>176 445</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>			
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
Autres fonds propres		95 960	106 610
	<b>8</b>	<b>95 960</b>	<b>106 610</b>
<b>PROVISIONS</b>			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges	<b>8</b>	1 810	561
<b>DETTES</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		215 482	235 851
Emprunts et dettes financières		35 906	25 041
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	<b>9</b>	895	417
Fournisseurs et comptes rattachés		1 845	2 080
Dettes fiscales et sociales		3 004	2 943
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		47	50
Autres dettes		5 912	4 099
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance	<b>10</b>	1 130	771
		<b>264 221</b>	<b>271 252</b>
Ecart de conversion Passif			
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>523 292</b>	<b>554 868</b>

### 3. Compte de Résultat

(En milliers d'euros)

	Notes	31/12/2011			31/12/2010
		France	Exportation	Total	Total
<b>Produits d'exploitation</b>					
Production vendue (services)		51 269		51 269	55 725
<b>Chiffre d'affaires net</b>		<b>51 269</b>		<b>51 269</b>	<b>55 725</b>
Reprises sur provisions et transferts de charges				18 807	14 311
Autres produits				-	-
	11			<b>70 076</b>	<b>70 036</b>
<b>Charges d'exploitation</b>					
Autres achats et charges externes				(14 756)	(16 641)
Impôts, taxes et versements assimilés				(6 653)	(7 127)
Salaires et traitements				(3 314)	(3 401)
Charges sociales				(1 559)	(1 547)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions					
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements				(14 350)	(17 541)
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				(2 164)	(6 585)
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				(165)	(619)
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				(1 307)	(138)
Autres charges				(990)	(123)
	12			<b>(45 258)</b>	<b>(53 722)</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>				<b>24 818</b>	<b>16 314</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				<b>(7 058)</b>	<b>(1 707)</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée					
Perte supportée ou bénéfice transféré	13			(7 058)	(1 707)
<b>Produits financiers</b>					
Participations				3 027	15 689
Autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				-	-
Autres intérêts et produits assimilés				2 504	2 247
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges				6 672	11 878
Différences positives de change				-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				174	1 334
				<b>12 378</b>	<b>31 149</b>
<b>Charges financières</b>					
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				(18 658)	(6 026)
Intérêts et charges assimilées				(14 878)	(16 529)
Différences négatives de change				-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				-	-
				<b>(33 536)</b>	<b>(22 555)</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	14			<b>(21 158)</b>	<b>8 593</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>				<b>(3 398)</b>	<b>23 200</b>
<b>Produits exceptionnels</b>					
Sur opérations de gestion				216	305
Sur opérations en capital				25 492	27 816
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges				54	-
				<b>25 762</b>	<b>28 121</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>					
Sur opérations de gestion				(9)	(3 567)
Sur opérations en capital				(37 390)	(40 036)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				(1 190)	(1 268)
				<b>(38 588)</b>	<b>(44 870)</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	15			<b>(12 825)</b>	<b>(16 749)</b>
Impôts sur les bénéfices	16			24	24
<b>Total des produits</b>				<b>108 217</b>	<b>129 306</b>
<b>Total des charges</b>				<b>(124 416)</b>	<b>(122 831)</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>				<b>(16 199)</b>	<b>6 475</b>

## 4. Informations relatives à l'entreprise

Le 21 février 2012 le Conseil d'Administration d'Affine SA a arrêté les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011 et autorisé leur publication.

Affine a adopté le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en 2003.

Son siège social est situé au 5 rue Saint Georges, Paris 9<sup>ème</sup>.

## 5. Notes annexes aux comptes annuels

### 5.1. Principes et méthodes comptables

Affine SA est la société mère du groupe consolidé Affine. Affine a demandé et obtenu le retrait de son statut de Société Financière à effet du 19 décembre 2011 ; les comptes ne sont donc plus présentés selon la réglementation bancaire en vigueur, mais établis conformément aux dispositions de la législation française et conformément aux principes généralement admis en France (PCG art.531-1§ 1). Afin d'assurer la comparabilité avec l'exercice 2010. Ceux-ci sont également présentés selon ces dispositions.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques à l'exception des conséquences comptables de l'option au régime SIIC (réévaluation libre).

Les immobilisations sont comptabilisées par composants depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

## 5.2. Comparabilité des comptes

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

Le passage du Plan Comptable des Etablissements de crédit (PCEC) au Plan Comptable Général (PCG) n'a eu aucun impact significatif sur les comptes.

## 5.3. Méthodes d'évaluation des principaux postes

### 5.3.1. Immobilisations incorporelles

L'essentiel du poste immobilisations incorporelles est composé par :

- le fonds commercial,
- la valeur des contrats dont Affine est crédit preneur,
- ainsi que les progiciels informatiques.

#### 5.3.1.1. Fonds commercial

L'absorption par voie de Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) de filiales, détentrices d'un contrat de location financement 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 2011, 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.

### 5.3.1.2. Descriptif des contrats de location financement preneurs

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions	Installations	Autres	Total
Valeur d'origine		71 128			71 128
Amortissements :					
- cumuls exercices antérieurs		20 274			20 274
- dotations de l'exercice		3 216			3 216
<b>TOTAL</b>		<b>47 637</b>			<b>47 637</b>
REDEVANCES PAYEES :					
- Cumuls exercices antérieurs		29 193			29 193
- dotations de l'exercice		4 384			4 384
<b>TOTAL</b>		<b>33 577</b>			<b>33 577</b>
REDEVANCES RESTANT A PAYER :					
- à un an au plus		5 627			5 627
- à plus d'un an et cinq ans au plus		17 341			17 341
- à plus de cinq ans		13 091			13 091
<b>TOTAL</b>		<b>36 059</b>			<b>36 059</b>
VALEUR RESIDUELLE					
- à un an au plus		-			-
- à plus d'un an et cinq ans au plus		1 924			1 924
- à plus de cinq ans		6 605			6 605
<b>TOTAL</b>		<b>8 529</b>			<b>8 529</b>

## 5.3.2. Immobilisations corporelles

### 5.3.2.1. Immeubles loués en location financement

#### 5.3.2.1.1. Valeur brute

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

#### 5.3.2.1.2. Amortissement

Les immeubles en location financement acquis avant le 1<sup>er</sup> 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 location financement acquis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000 sont amortis selon la méthode financière correspondant à l'amortissement financier du contrat de location financement, les frais d'acquisition étant amortis en premier lieu.

#### 5.3.2.1.3. Provision Article 64

Les immeubles en location financement du secteur Sicomi antérieurs au 1<sup>er</sup> 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 n'élève à 4 399 K€ au 31 décembre 2011.

#### 5.3.2.1.4. Provision Article 57 (nouveau régime Crédit Bail immobilier)

Les contrats, signés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1996, sont soumis à la nouvelle législation du location financement.

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 location financement 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 2 057 K€ au 31 décembre 2011.

### 5.3.2.2. Immeubles en location financement temporairement non loués

Les immeubles, dont le contrat de location financement 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 immeubles de placement 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 2011, il n'existe aucun ITNL dans la société.

### 5.3.2.3. Immeubles de placement

#### 5.3.2.3.1. Valeur brute

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

#### 5.3.2.3.2. Amortissement

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, Affine amortit 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.

### 5.3.2.4. Autres immobilisations corporelles

Durées d'amortissement:

- 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

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

## 5.3.3. Immobilisations financières

### 5.3.3.1. Titres de participation

La valeur brute des titres correspond à leur valeur nette comptable au 1<sup>er</sup> 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, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir, et pour les sociétés cotées de l'ANR ou du cours de bourse. 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.

Relèvent de la catégorie des titres de participation, 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.

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.

### **5.3.3.2. Prêts**

Il s'agit des avances faites au personnel et d'une avance à Holdaffine.

### **5.3.3.3. Autres immobilisations financières**

Il s'agit d'une part de tous les comptes de garanties accordées aux banques pour les refinancements et d'autres parts des prêts pour l'activité d'immeubles de placement (fonds de roulement, dépôt de garantie...).

## **5.3.4. Clients et comptes rattachés**

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Tant pour les opérations de location financement que pour celles d'immeubles de placement, 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).

La ventilation des encours selon ces critères apparaît dans le détail des créances douteuses en note 5.3.5.3. Aucun effet d'actualisation ne vient impacter le montant des dépréciations sur créances douteuses de location financement.

## **5.3.5. Dépréciations en diminution de l'actif immobilisé**

### **5.3.5.1. Dépréciations immeubles en location financement**

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. Au 31 décembre 2011, une reprise s'élevant à 548 K€ a été opérée au cours de l'exercice, le stock de dépréciation est nul.

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 2011.



### 5.3.5.2. Dépréciations immeubles de placement

Les 48 Immeubles de placement, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2011 de la part de trois cabinets d'experts :

- BNP Real Estate,
- Foncier Expertise,
- Cushman and Wakefield.

Affine compare les justes valeurs aux valeurs nettes comptables et déprécie l'actif si la juste valeur est inférieure à la valeur nette comptable à la fin de l'exercice.

Trois immeubles ont fait l'objet d'une nouvelle dépréciation au cours de la période pour 885 K€ et un immeuble, d'une reprise pour 459 K€.

Le total des dépréciations s'élève à 5 112 K€ au 31 décembre 2011 et concerne cinq actifs.

### 5.3.5.3. 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 location financement 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 location financement, au poste « créances douteuses sur opérations de location financement ». Elles sont normalement dépréciées à 100 % de leur montant hors taxes sous déduction des garanties reçues. Aucun montant n'a été comptabilisé au 31 décembre 2011.

En milliers d'euros	Clientèle	Crédit bail	Locatif	Autres actifs	Total
<b>Dépréciations au 31.12.2010</b>	<b>2 760</b>	<b>725</b>	<b>1 515</b>		<b>5 001</b>
Dotations	3 175	0	165		3 340
Reprises	-	(388)	(1 057)		(1 445)
Reprises s/indem. De résiliation	-				-
<b>Dépréciations au 31.12.2011</b>	<b>5 935</b>	<b>338</b>	<b>624</b>	-	<b>6 896</b>

### 5.3.5.4. Dépréciations autres créances

Les situations nettes de certaines sociétés détenues par Affine étant déficitaires, Affine a déprécié dans ses comptes une partie de son compte courant d'actionnaire (après avoir déprécié la totalité de la valeur des titres qu'elle détient).

### 5.3.6. Valeurs mobilières de placement

Elles sont composées uniquement d'actions propres.

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

	31/12/2010	Acquisitions / Dotations	Cessions / Reprises	Attribution d'actions	31/12/2011
Nombre d'actions	421 367	96 047	189 645	4 575	323 194
Dépréciations nette (en K€)	-	788			788

## 5.3.7. Capitaux propres et autres fonds propres

### 5.3.7.1. Obligations remboursables en actions (ORA)

2.000 ORA d'une valeur nominale de 10.000 € ont été 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.

### 5.3.7.2. Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI

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

#### **Durée des titres**

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

#### **Modalités de remboursement**

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

#### **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 crédite les comptes des teneurs de compte.

#### **Rang des titres**

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

#### **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.

### 5.3.8. 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.

### 5.3.9. 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'effectuant 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.

#### 5.3.9.1. 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 2011, la juste valeur des caps, collars et tunnels détenus par la société s'élève à (2 864 K€) ; en 2011, les instruments financiers ont représentés une charge de 1 635 K€.

#### 5.3.9.2. Swaps de taux

Au 31 décembre 2011, la juste valeur des swaps détenus par la société s'élève à (3 229 K€). En 2011, ils ont représenté une charge nette de 1 162 K€.

### 5.3.10. Impôts

La société Immobilail, devenue Affine après fusion avec Sovabail, avait abandonné son statut de Sicomi le 1<sup>er</sup> 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 location financement du secteur Sicomi d'Immobilail et de Sovabail.

L'adoption à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2003 du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC), subordonne le bénéfice de l'exonération de l'impôt sur les sociétés, pour les revenus du secteur SIIC, au respect des trois conditions de distribution suivantes :

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

## 5.3.11. Rémunération et avantages consentis au personnel

### 5.3.11.1. Engagements de retraite

Les salariés d'Affine relèvent encore de la Convention Collective Nationale des sociétés financières du 22/11/1968, modifiée le 1<sup>er</sup> 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	½ mois	1/5 <sup>ème</sup> salaire mensuel par an
Plus de 15 ans d'ancienneté	1 mois	1/5 <sup>ème</sup> de salaire mensuel pour les 10 <sup>ères</sup> années et 2/15 <sup>ème</sup> au delà de la 10 <sup>ème</sup> 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 2011 à 445 K€.

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

- taux d'actualisation : 3,80%
- taux de rotation : 12.52% avant 50 ans et 3% au-delà
- coefficient de revalorisation des salaires : 1,58%
- table de mortalité INSEE TD-TV 06-08.

Suite au retrait d'agrément du statut de Société Financière obtenu le 19 décembre 2011, Affine va basculer sur la convention collective de l'Immobilier au cours des prochains mois.

### 5.3.11.2. Droit individuel à la formation (DIF)

Les salariés ont accumulé un droit à formation de 3 424 heures.

### 5.3.11.3. Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 45 personnes ; la répartition par catégorie est la suivante :

Mandataires sociaux :	2
Cadres :	36
Employés :	7

### 5.3.11.4. Plan d'intéressement des salariés au capital

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 10 décembre 2008, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 4 575 actions propres, dont l'impact sur le résultat s'élève à (179 K€).

## 5.3.12. Rémunération et avantages consentis aux dirigeants

### 5.3.12.1. Plan d'intéressement des dirigeants au capital

Néant.

### 5.3.12.2. Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux de la société s'est élevé à 494 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 2011 ;
- Voiture de fonction : une représentant une charge locative de 5 K€ en 2011 ;
- 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 : 61 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 117 K€. Le montant des engagements contractés pour pension de retraite au profit des mandataires sociaux s'élève à 188 K€.

## 6. Principaux évènements de l'exercice

### 6.1. Principaux évènements affectant le patrimoine

#### 6.1.1. Location financement

Affine n'a produit aucun contrat de location financement en 2011. 27 contrats ont fait l'objet de levées d'option dont 8 par anticipation; ces dernières ont généré un résultat de cession global de 1 310 K€.

#### 6.1.2. Immeubles de placement

Affine a réalisé deux investissements au cours de l'exercice 2011 :

- En février, un immeuble de bureaux de 4 900 m<sup>2</sup> à Lyon (69) : Lyon Tchécoslovaque ;
- En novembre, un ensemble immobilier à usage d'activité et de bureaux de 22 200 m<sup>2</sup> à Gennevilliers (92) par le biais d'un contrat de location financement.

Elle a également poursuivi sa politique de travaux au sein de son patrimoine immobilier pour un montant global de 3 519 K€.

La conclusion des nouveaux baux signés en 2011 a un impact sur le poste des loyers de 3 290 K€.

Elle a également levé l'option sur deux contrats de location financement, Nantes Picherit et Gennevilliers. Le premier a été conservé en patrimoine et le second a été vendu.

Cessions au cours de l'exercice 2011 :

N° d'immeuble	Date de cession	VNC	Prix de cession	+ ou - Values comptables	Juste valeurs
NANTES	avr.-11	1 258	1 990	732	1 990
MARSEILLE	sept.-11	1 109	2 060	951	1 850
GENNEVILLIERS	sept.-11	1 899	2 330	431	2 280
ORLEANS	sept.-11	863	1 500	637	1 500
RUEIL MALMAISON	oct.-11	3 521	3 850	329	4 000
QUINCI SOUS SENART	déc.-11	-	276	276	-
LYON BRON (PARTIELLE)	déc.-11	1 076	1 071	(5)	1 307
	Total	9 726	13 077	3 351	12 927

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

##### Acquisition et cession de titres :

- actionnaire de référence d'AffiParis, Affine a participé à l'augmentation de capital lancée le 24 Octobre 2011 d'une part à titre irréductible par incorporation de son avance d'actionnaire à hauteur de 19,4 millions d'euros et par l'exercice des DPS qu'elle a acquis sur le marché conduisant à une souscription à hauteur de 3,2 millions d'euros, d'autre part à titre réductible pour un montant de 2,5 millions d'euros. Au 29 novembre 2011, Affine détient 4.860.756 actions représentant 86,01 % du capital de la société. Par la suite, Affine a continué à acheter des actions et au 31 décembre

2011, elle détient 86,93% de la société.

- Affine a cédé sa participation dans Affinvestor le 31 août 2011.
- Affine a cédé 56 243 actions dans sa participation Banimm, celle-ci ne détient plus que 49.51% au 31 décembre 2011.

**Sociétés tupées :**

NOM DES SOCIETES	DATE	BONI DE LIQUIDATION	MALI DE FUSION
LUMIERE	30/06/2011	83	
TRANSAFFINE	30/06/2011		3
AFFINEDEVELOPPEMENT 2	30/06/2011		79
CAPUCINES 3	30/06/2011		10
CAPUCINES 4	30/06/2011		10
CAPUCINES 5	30/06/2011		10
CAPUCINES 6	30/06/2011		10
TOTAL		83	121

**Sociétés recapitalisées :**

NOM DES SOCIETES	MONTANT
CONCERTO	12 999
COUR DES CAPUCINES	250
GESFIMMO	100
TARGET	1 500
AFFIPARIS	25 619
ETIENNE MOLINA	1 600
TOTAL	42 068

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

### 6.2.1. Financements et refinancements

Au cours de l'exercice, Affine a obtenu 14 526 K€ de nouveaux refinancements ; les tombées d'échéance ont atteint 34 692 K€, dont 18 601 K€ de remboursements anticipés. Affine dispose de 19 000 K€ de lignes de découvert ; au 31 décembre 2011 la totalité des lignes reste non utilisée.

### 6.2.2. Capitaux propres

Forum European Realty Income II LP a demandé le remboursement de ses 600 ORA en actions et a souscrit en conséquence à 374 400 actions nouvelles créées pour un nominal de 2 205 728,04 euros. La différence entre le montant nominal des ORA remboursées et le montant nominal des actions émises a été inscrit en prime d'émission.



## Comptes annuels au 31 décembre 2011

Le dividende versé au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2010, réglé partiellement en actions, a donné lieu à la création de 514 076 actions nouvelles, portant le capital social à 50 006 K€.

A l'issue des deux opérations précédentes, le capital social a été porté à 53 034 K€

Le conseil d'administration d'Affine a décidé le 8 juin 2011 d'arrondir son capital social pour le porter à 53 100 K€ par incorporation de 66 K€ prélevés sur les réserves. Au 31 décembre 2011, 9 002 042 actions Affine étaient en circulation.

	A l'ouverture	Augmentation de capital suite à la conversion d'ORA	Distribution de dividendes en actions	Augmentation de capital par incorporation des réserves libres pour arrondir le montant du capital suite à la distribution de dividendes en action	A la clôture
Nombre d'actions	8 113 566	374 400	514 076	-	9 002 042
Capital en K€	47 800	2 206	3 028	66	53 100

### 6.3. Provisions pour risques et charges

Conformément au règlement 2000-06 du Comité de la réglementation comptable relatif aux passifs, les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

Une provision pour risque liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à cette dernière ont été dépréciés.

Au 31 décembre 2011, ce poste s'élève à 1 810 K€ contre 561 K€ au 31 décembre 2010.

### 6.4. Evènements postérieurs à la clôture

Néant.

## 7. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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

	2011			
	Total	Location financement	Location	Filiales/prêts
Chiffre d'affaires	51 269	12 384	36 096	2 790

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

- Les recettes locatives,
- Les recettes de location financement,
- Les prestations de service.

Afin d'être au plus près de la réalité économique, les avantages accordés aux locataires (ex : franchises de loyers) sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation.

### 7.2. Obligations de distribution

#### 7.2.1. 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.

#### 7.2.2. 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.

### 7.3. Société consolidante

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

## 8. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

### 8.1. Notes sur le bilan social

#### Note 1 – Immobilisations incorporelles et corporelles, amortissements et dépréciations

En milliers d'euros	31/12/2010	Acquisitions, Dotations	Réévaluations	Cessions, Virements, Reprises	31/12/2011	
	Brut	163 168	-	(73 060)	90 108	
Crédit-bail	Amortissements et provisions art 64 et 57	(105 568)	(7 271)	63 071	(49 768)	
	Dépréciations	(548)	-	548	-	
	<b>Net</b>	<b>57 051</b>	<b>(7 271)</b>	<b>(9 440)</b>	<b>40 340</b>	
	Brut	241 963	15 852	(13 550)	244 266	
Patrimoine locatif	Amortissements	(40 089)	(7 403)	2 719	(44 774)	
	Dépréciations	(4 686)	(885)	459	(5 112)	
	<b>Net</b>	<b>197 188</b>	<b>7 564</b>	<b>(10 372)</b>	<b>194 380</b>	
	Brut	41 110	-	(1 722)	39 387	
Immobilisations incorporelles	Amortissements	(400)	(52)	-	(452)	
	Dépréciations	-	-	-	-	
	<b>Net</b>	<b>40 709</b>	<b>(52)</b>	<b>(1 722)</b>	<b>38 935</b>	
	Brut	717	52	-	769	
Immobilisations corporelles	Amortissements	(367)	(67)	-	(434)	
	Dépréciations	-	-	-	-	
	<b>Net</b>	<b>350</b>	<b>(15)</b>	<b>-</b>	<b>335</b>	
	<b>Brut</b>	<b>446 958</b>	<b>15 905</b>	<b>(88 332)</b>	<b>374 530</b>	
	Amortissements	(146 425)	(14 792)	65 790	(95 427)	
	Dépréciations	(5 234)	(885)	1 008	(5 112)	
<b>Total</b>	<b>Amortissements et dépréciations</b>	<b>(151 659)</b>	<b>(15 678)</b>	<b>-</b>	<b>66 797</b>	<b>(100 539)</b>
	<b>Net</b>	<b>295 299</b>	<b>227</b>	<b>(21 535)</b>	<b>273 990</b>	

#### Note 2 – Immobilisations financières

	%	Net 2011	Net 2010	N° SIREN	CA HT 2010	CAPITAL ET RESERVES 2010	RESULTAT 2010
<b>Titres de participations : entreprises non liées</b>		<b>20</b>	<b>20</b>				
Sofaris	NS	7	7	NC	NC	NC	NC
Habitat et Humanisme	NS	12	12	NC	NC	NC	NC

## Titres de participations : 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	Dividendes encaissés	Provisions sur créances chez Affine	
				Brute	Nette							
Affiparis	379 219 405	64 035	86,93%	62 969	62 969	1 285		13 415	1 574	790		
Sci Arca ville d'été	492 410 964	201	100,00%	201	201	3 492	10 013	358	(1 085)			
SC Atit	379 839 277	4	100,00%	4	4	100			(14)			
Jardins des Quais	432 710 747	20	50,00%	3 436	3 436	1 296	6 897	4 827	(1 356)			
Banimmo	RPM bruxelles	143 860	49,51%	66 577	66 577			5 828	2 808	1 987		
SCI Bretigny	451 849 021	4	99,90%	1	1	1 441		1 099	164			
SAS Capucine investissements	388 162 117	82	99,77%	849	-	1 563	1 000	601	(2 858)	84	(1 563)	
SA Cardev	RPM bruxelles 0887.494.174	(2 805)	98,39%	61	-	2 916	-	-	(94)		(2 852)	
SAS Concerto Développement	421 156 019	2 896	99,99%	23 727	6 549	9 307	-	290	(866)		-	
SA Cour des Capucines	429 694 698	702	99,99%	1 190	1 190	(186)		301	(101)			
SAS Etienne Molina	500 702 055	1 222	100,00%	2 537	1 469	4 994	14 710	1 895	(318)		-	
Gesfimm	492 580 287	95	100,00%	172	81	6		-	(13)		-	
Les 7 collines	518 379 433	(1 580)	95,00%	35	-	10 606		3 146	(526)		(744)	
SCI Luce parc leclerc	492 803 572	1	0,10%	0	0	6		-	(32)	0		
Sci Nevers colbert	492 344 809	102	100,00%	101	101	13 267	2 500	981	(5 246)			
SAS Promaffine	382 079 317	1 690	100,00%	5 105	1 905	7 140	1 600	776	(798)		-	
SAS Sipec	569 804 818	9 441	100,00%	17 600	17 026	(14 264)		464	5 162	-		
SAS Target	410 970 412	2 507	100,00%	10 252	-	4 458			(3 293)		(776)	
<b>TOTAL</b>				<b>194 817</b>	<b>Actif</b>	<b>61 878</b>						<b>(5 934)</b>
					<b>Passif</b>	<b>(14 450)</b>						
						<b>47 428</b>						

## Note 3 – Prêts et autres immobilisations financières

En milliers d'euros	Postes du bilan	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 an au plus
<b>Prêts</b>	<b>710</b>	<b>10</b>	<b>700</b>
Prêts	710	10	700
Créances rattachées	-	-	-
<b>Autres immobilisations financières</b>	<b>4 374</b>	<b>4 374</b>	
Prêts	4 374	4 374	
Créances rattachées			
<b>Total au 31/12/2011</b>	<b>5 084</b>	<b>4 384</b>	<b>700</b>

**Note 4 – Créances : état des échéances**

<b>DE L'ACTIF CIRCULANT</b>	<b>Au 31/12/2011</b>	<b>A 1 an au plus</b>	<b>A plus d'1 an et 5 an au plus</b>
Clients douteux location financement	402	402	
Clients douteux immeubles de placement	970	970	
Produits à recevoir location financement	0	0	
Produits à recevoir immeubles de placement	2 086	2 086	
Autres créances clients location financement	866	866	
Autres créances clients immeubles de placement	1 469	1 469	
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>5 794</b>	<b>5 794</b>	
Avances et acomptes versés	77	77	
Personnel et comptes rattachés	-	-	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Etat - Impôts sur les bénéfiques	90	90	
Etat - Taxe sur la valeur ajoutée	54	54	
Etat - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Montant à recevoir sur ventes d'immeubles	534	534	
Fonds de roulement et appels charges de copropriétés versés	6 534	6 534	
Groupe et associés	61 878	61 878	
Débiteurs divers	307	307	
<b>Autres créances</b>	<b>69 473</b>	<b>69 473</b>	
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>1 398</b>	<b>1 398</b>	
<b>Total</b>	<b>76 665</b>	<b>76 665</b>	

**Dépréciations de l'actif circulant**

<b>En milliers d'euros</b>	<b>Montant au début de l'exercice</b>	<b>Augmentations, dotations</b>	<b>Diminutions, reprises</b>	<b>Montant en fin d'exercice</b>
Dépréciations sur stocks et en cours				
Dépréciations sur comptes clients location financement	725	0	388	338
Dépréciations sur comptes clients immeubles de placement	1 515	165	1 057	624
Autres dépréciations	2 759	3 175	0	5 934
<b>Total dépréciations</b>	<b>5 000</b>	<b>3 340</b>	<b>1 445</b>	<b>6 896</b>

**Produits à recevoir**

**En milliers d'euros**

**Au 31/12/2011    Au 31/12/2010**

**Immobilisations financières**

Créances rattachées à des participations  
Autres immobilisations financières

**Créances**

Créances clients et comptes rattachés	<b>2 087</b>	<b>2 057</b>
Personnel	2 087	2 057
Organismes sociaux		
Etat		
Résultats des filiales		
Autres créances		

**Valeurs mobilières de placement**

**Disponibilités**

<b>Total</b>	<b>2 087</b>	<b>2 057</b>
--------------	--------------	--------------

### Note 5 – Détail des valeurs mobilières de placement et des disponibilités

#### Valeurs mobilières de placement

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Actions propres	4 952	6 777
<b>Total</b>	<b>4 952</b>	<b>6 777</b>

#### Dépréciations des valeurs mobilières de placement

En milliers d'euros	Montant au début de l'exercice	Augmentations, dotations	Diminutions, reprises	Montant en fin d'exercice
Dépréciations sur SICAV				
Dépréciations sur actions propres	-	788		788
<b>Total dépréciations</b>	<b>-</b>	<b>788</b>	<b>0</b>	<b>788</b>

#### Disponibilités

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
<b>Disponibilités</b>		
Caisse	2	2
Compte Banque de France	113	114
Comptes de banques	5 121	13 227
Produits à recevoir sur comptes bancaires	0	9
Comptes de courtiers	465	1 069
<b>Total</b>	<b>5 701</b>	<b>14 421</b>

### Note 6 – Charges constatées d'avance

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Charges d'exploitation	1 191	849
Charges financières	208	270
Charges exceptionnelles		
<b>Total</b>	<b>1 398</b>	<b>1 119</b>

## Note 7 – Charges à répartir sur plusieurs exercices

En milliers d'euros	Montant net au début de l'exercice	Augmentations, dotations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Mise à jour du plan d'amortissement	Montant net en fin d'exercice
Charges à répartir sur plusieurs exercices	3 177	548	836		2 889
Primes de remboursement des obligations					

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

En milliers d'euros	Frais	Durée d'amortissement initiale
Crédit Agricole "Les Ulis" (3 500 K€)	58	16 ans
Crédit Agricole (10 600 K€)	154	10 ans
Wurtemberger (300 K€)	6	12 ans
Wurtemberger (2 415 K€)	6	12 ans
Landesbank Saar (3 650 K€)	50	10 ans
Eurohypo Elancourt (9 600 K€)	74	10 ans
Landesbank Saar (3 190 K€)	44	10 ans
Société Générale (5 200 K€)	74	7 ans
Crédit Agricole (18 000 K€)	121	10 ans
Hsbc (14 000 K€)	74	10 ans
CFF Bussy lettree (8 650 K€)	99	10 ans
CFF Facam (7 000 K€)	41	10 ans
SG Sofréavia (8 400 K€)	86	10 ans
Natixis Lille Europe (15 505 K€)	131	10 ans
Saarl B (7 200 K€)	6	10 ans
Saarl B (3 500 K€)	19	5 ans
CFF Tremblay (3 500 K€)	72	8 ans
Saarl B Mulhouse (5 400 K€)	21	10 ans
HSBC Darblay (13 360 K€)	165	7 ans
SG (15 400 K€)	217	7 ans
SG le Rhodanien (5 250 K€)	78	10 ans
BECM (6 000 K€)	114	5 ans
CIC Lyonnaise de Banque (7 350 K€)	64	10 ans
Oséo Aulnay (2 375 K€)	42	10 ans
Oséo Nantes (4 800 K€)	84	12 ans
Hypovereinsbank B (26 700 K€)	121	10 ans
Allegemeine (17 130 K€)	152	16 ans
Entenial (8 000 K€)	0	12 ans
CFF (450 K€)	2	12 ans
CFF (5 400 K€)	22	12,5 ans
CFF Panhard (10 500 K€)	39	12 ans
CFF Limay (6 845 K€)	30	12 ans
CFF CBI (12 000 K€)	45	5 ans
Aaréal (7 000 K€)	0	10 ans
BNP Paribas Fortis (17 630 K€)	178	5 ans
CBI Gennevilliers Plus (18 796 K€)	156	12 ans
TSDI	243	5 ans
<b>Total</b>	<b>2 889</b>	

## Note 8 – Capitaux propres et autres fonds propres

## ▪ Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros	Capital	Primes	Provisions réglementées	Réserves	Résultat de l'exercice	Ecart de Réévaluation	Total
<b>Au 31/12/2010</b>	<b>47 800</b>	<b>23 947</b>	<b>5 179</b>	<b>80 294</b>	<b>6 475</b>	<b>12 750</b>	<b>176 445</b>
Subventions nettes et amorts dérogatoires			1 161				1 161
Réserves libres sur ventes LS				3 483		(3 483)	-
Solde dividende sur actions propres				742			742
Conversion en ORA	2 206	7 803					10 009
Acompte dividende sur actions propres				(66)			(66)
Affectation en report à nouveau					-		-
Conversion des dividendes en actions	3 029	6 739					9 768
Arrondi de capital	66			-			66
Part dans le résultat					(16 199)		(16 199)
Distribution de l'exercice				(14 151)	(6 475)		(20 626)
<b>Au 31/12/2011</b>	<b>53 100</b>	<b>38 489</b>	<b>6 340</b>	<b>70 303</b>	<b>(16 199)</b>	<b>9 267</b>	<b>161 300</b>

## ▪ Autres fonds propres

## 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
<b>à durée déterminée</b>	<b>20 232</b>	<b>-</b>	<b>232</b>	<b>-</b>	<b>20 000</b>
Comptes	20 000				20 000
Dettes rattachées	232		232		-
<b>à durée indéterminée</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Comptes					
Dettes rattachées					
<b>Total au 31/12/2011</b>	<b>20 232</b>	<b>-</b>	<b>232</b>	<b>-</b>	<b>20 000</b>

## 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
<b>à durée déterminée</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Comptes					
Dettes rattachées					
<b>à durée indéterminée</b>	<b>75 728</b>	<b>728</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>75 000</b>
Comptes	75 000				75 000
Dettes rattachées	728	728			
<b>Total au 31/12/2011</b>	<b>75 728</b>	<b>728</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>75 000</b>



▪ Ventilation des réserves

<b>En milliers d'euros</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Réserve légale	4 806	4 806
Réserves statutaires		
Autres réserves	65 496	34 339
<b>Total</b>	<b>70 303</b>	<b>39 146</b>

▪ **Tableau de variation des écarts de réévaluation**

En milliers d'euros	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/2011
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
LYON BRON	1 444		(459)		985
ISTRES	48		(48)		-
AGEN	106	(105)	(1)		0
ST QUENTIN FALLAVIER	995			(18)	978
NANTES LOT N°8	97		(97)		-
EVRY	319				319
BUC	254	(254)			-
NANTES LOT N°9	112		(111)	(1)	(0)
ECULLY	(35)	35			-
DAGNEUX	435		(407)	(28)	(0)
ARNAGE	(2)		2		-
BRETIGNY SUR ORGE	214				214
VITROLLES	(19)	19			-
TRAPPES	1 218	(606)	(589)	(22)	(0)
ANTONY	386	(349)	(37)		0
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)		-
FRONTIGNAN	(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)	0
L'ISLE D'ABEAU	477		(465)	(13)	(0)
CERGY PONTOISE	135		(135)		-
BRIGNAIS	182		(182)		-
RUEIL Passage St-Antoine	2 704		(2 645)	(58)	0
CALUIRE	40		(40)		-
VERT ST DENIS	1 381	(32)		(75)	1 273

## Comptes annuels au 31 décembre 2011

TRONCHET 2EME	1 356	(47)	(1 295)	(14)	(0)
RUE CASTEJA	1 431	(1 098)	(333)		0

### Part transférée à un compte de réserves distribuables

En milliers d'euros	Ecart de réévaluation généralisé le 1/1/2003	Correction de valeur	Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	Ecart de réévaluation au 31/12/2011
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)		(0)
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)		0
COUDRAY MONCEAU	87		(87)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Rose)	1 257		(1 257)		0
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Rose)	74		(65)	(9)	(0)
CHAMPLAN	137		(65)	(72)	0
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)		(0)
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Beige)	126				126
SAVIGNY LE TEMPLE	2 971	(1 367)	(1 604)		-
VITROLLES	578	(185)			393
LOGNES-CROISSY BEAUBOURG	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)	0
AVIGNON	443		(443)		-
TREMBLAY EN France	134		(134)		-
IMMEUBLE A SEVRES	232		(230)	(2)	0
PARIS TOUR BERCY	8 947		(8 767)	(179)	0
<b>Total</b>	<b>53 038</b>	<b>(7 459)</b>	<b>(35 722)</b>	<b>(590)</b>	<b>9 267</b>

### ▪ Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	Solde d'ouverture	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice utilisée	Reprise de l'exercice non utilisée	Variation périmètre	Solde de clôture
Provision pour risques divers litiges clients	114					114
Provision pour risque filiale	-	1 250				1 250
Provision pour charges de retraite	388	57				445
Provision pour charges diverses	59			59		0
<b>Total au 31/12/2011</b>	<b>561</b>	<b>1 307</b>	<b>-</b>	<b>59</b>	<b>-</b>	<b>1 809</b>

## Note 9 – Etats des échéances des dettes

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts auprès des établissements de crédit	214 640	31 006	144 301	39 333
Emprunts et dettes financières	14 432	14 432		
Avances et acomptes reçus	895	895		
Fournisseurs et comptes rattachés	198	198		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes	400	400		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	1 425	1 425		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	47	47		
Groupe et associés	14 450	14 450		
Autres dettes	5 912	5 912		
Produits constatés d'avance	1 130	1 130		
<b>Total</b>	<b>253 529</b>	<b>69 895</b>	<b>144 301</b>	<b>39 333</b>

## ▪ Charges à payer

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts auprès des établissements de crédit	842	642
Emprunts et dettes financières divers	7 023	1 677
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 647	1 555
Dettes fiscales et sociales	1 179	1 296
Disponibilités, charges à payer	0	4
Autres dettes		
<b>Total</b>	<b>10 692</b>	<b>5 174</b>

## Note 10 – Produits constatés d'avance

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Produits d'exploitation	1 130	771
<b>Total</b>	<b>1 130</b>	<b>771</b>

## 8.2. Notes sur le compte de résultat social

### Note 11 - Produits d'exploitation

- **Production vendue : chiffre d'affaires**

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Loyers	9 852	14 764
Charges refacturées	2 531	3 192
<b>Location financement</b>	<b>12 384</b>	<b>17 955</b>
Loyers	27 865	27 308
Charges refacturées	8 231	8 310
<b>Immeubles de placement</b>	<b>36 096</b>	<b>35 618</b>
Produits des activités annexes	2 790	2 152
<b>Exploitation</b>	<b>2 790</b>	<b>2 152</b>
<b>Total</b>	<b>51 269</b>	<b>55 725</b>

- **Reprises sur provisions et transferts de charges**

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Reprises de provisions location financement	16 654	11 387
Reprises de provisions immeubles de placement	1 516	1 492
Transferts de charges	578	21
Reprises de provisions d'exploitation	59	1 411
<b>Total</b>	<b>18 807</b>	<b>14 311</b>

### Note 12 – Charges d'exploitation

- **Charges générales d'exploitation**

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
<b>Autres frais administratifs</b>	<b>(21 409)</b>	<b>(23 768)</b>
Impôts et taxes	(6 653)	(7 127)
Autres achats et charges externes	(14 756)	(16 641)
<b>Charges de personnel</b>	<b>(4 873)</b>	<b>(4 949)</b>
<b>Total</b>	<b>(26 282)</b>	<b>(28 717)</b>

▪ **Dotations aux amortissements et dépréciations**

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
<b>Dotation aux amortissements sur immobilisations</b>	<b>(14 350)</b>	<b>(17 541)</b>
Dotation aux amortissements immobilisations incorporelles	(52)	(61)
Dotations amortissements du siège	(67)	(54)
Dotations amortissements immobilisations de location financement	(5 992)	(8 990)
Dotations amortissements immobilisations de immeubles de placement	(7 403)	(7 509)
Dotations amortissements des charges à répartir	(836)	(928)
<b>Dotation aux dépréciations sur immobilisations</b>	<b>(2 164)</b>	<b>(6 585)</b>
Dépréciations immobilisations de location financement	(1 278)	(2 514)
Dépréciations immobilisations de immeubles de placement	(885)	(4 071)
<b>Dotations aux dépréciations sur actif circulant</b>	<b>(165)</b>	<b>(619)</b>
Dépréciations clients douteux location financement	(0)	(37)
Dépréciations clients douteux immeubles de placement	(165)	(582)
Dépréciations débiteurs divers		
<b>Dotations aux provisions pour risques et charges</b>	<b>(1 307)</b>	<b>(138)</b>
Dépréciations filiales	(1 250)	(114)
Dépréciation retraite	(57)	(23)
<b>Total</b>	<b>(17 986)</b>	<b>(24 882)</b>

▪ **Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice**

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>(52)</b>	<b>(61)</b>
Concessions, logiciels	(52)	(61)
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>(13 462)</b>	<b>(16 553)</b>
Terrains		
Constructions	(13 395)	(16 499)
Installations techniques, matériel et outillage industriels		
Autres immobilisations corporelles	(67)	(54)
Immobilisations corporelles en cours		
Avances et acomptes		
<b>Total</b>	<b>(13 514)</b>	<b>(16 614)</b>

▪ **Autres charges**

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Créances irrécouvrables sur immeubles de placement	(833)	(26)
Créances irrécouvrables de location financement	-	(3)
Jetons de présence	(122)	(90)
Charges diverses de gestion	(36)	(4)
<b>Total</b>	<b>(990)</b>	<b>(123)</b>

## Note 13 – Quote-part de résultat sur opérations faites en commun

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée</b>	<b>(7 058)</b>	<b>(1 707)</b>
Résultat Atit	(14)	(12)
Résultat Jardins des Quais	(679)	(637)
Résultat Sci Nevers Colbert	(5 246)	(774)
Résultat Arca ville d'Eté	(1 085)	(230)
Résultat Capucines III		(12)
Résultat Capucines IV	(11)	(10)
Résultat Capucines V	(11)	(10)
Résultat Capucines VI	(11)	(10)
Résultat Transaffine	-	(12)

## Note 14 – Résultat financier

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Intérêts sur compte courant	2 258	2 146
Dividendes	3 027	15 689
<b>Produits financiers de participations</b>	<b>5 285</b>	<b>17 835</b>
<b>Autres intérêts et produits assimilés</b>	<b>246</b>	<b>101</b>
<b>Reprises sur dépréciations sur titres et comptes courants</b>	<b>6 672</b>	<b>11 878</b>
<b>Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement</b>	<b>174</b>	<b>1 334</b>
<b>Total produits financiers</b>	<b>12 378</b>	<b>31 149</b>
Intérêts sur compte courant	(293)	(111)
Intérêts sur comptes créditeurs	(1)	(16)
Intérêts sur emprunts	(6 150)	(6 052)
Charges sur caps, swaps et tunnels	(2 796)	(3 634)
Charges sur ORA	(2 151)	(3 637)
Charges sur TSDI	(3 149)	(2 698)
Divers	(338)	(381)
Dotations aux dépréciations sur titres et comptes courants	(17 870)	(6 026)
Dotations aux dépréciations sur actions propres	(788)	
<b>Total charges financières</b>	<b>(33 536)</b>	<b>(22 555)</b>
<b>Total résultat financier</b>	<b>(21 158)</b>	<b>8 593</b>

## Note 15 – Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
<b>Sur opérations de gestion</b>	<b>216</b>	<b>305</b>
Récupération sur créances amorties immeubles de placement	-	148
Récupération sur créances amorties location financement	216	157
<b>Sur opérations en capital</b>	<b>25 492</b>	<b>27 816</b>
Prix de vente des immobilisations financières cédées	1 633	2 001
Prix de vente des immobilisations location financement cédées	10 752	3 837
Prix de vente des immobilisations immeubles de placement cédées	13 077	21 946
Divers	30	31
<b>Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges</b>	<b>54</b>	<b>-</b>
Amortissements dérogatoires	28	-
Divers	26	-
<b>Total produits exceptionnels</b>	<b>25 762</b>	<b>28 121</b>
<b>Sur opérations de gestion</b>	<b>(9)</b>	<b>(3 567)</b>
Divers charges exceptionnelles	(9)	(3 567)
<b>Sur opérations en capital</b>	<b>(37 390)</b>	<b>(40 036)</b>
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés immobilisations financières	(1 254)	(6 776)
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés location financement	(25 706)	(15 008)
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés immeubles de placement	(9 726)	(17 808)
Honoraires de ventes sur immeubles de placement	(375)	(346)
Divers	(328)	(98)
<b>Dotations aux amortissements aux dépréciations et aux provisions</b>	<b>(1 190)</b>	<b>(1 268)</b>
Amortissements dérogatoires	(1 190)	(1 268)
<b>Total charges exceptionnelles</b>	<b>(38 588)</b>	<b>(44 870)</b>
<b>Total résultat exceptionnel</b>	<b>(12 825)</b>	<b>(16 749)</b>

Les cessions des actifs en location financement font apparaître une charge nette de 14 954 K€ ; ce montant est à rapprocher des reprises de provisions art 64 et 57 qui se trouvent en résultat courant pour 16 264 K€.

## Note 16 – Impôts sur les bénéfices

En milliers d'euros	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat net
Résultat courant	(3 398)		(3 398)
Résultat exceptionnel	(12 825)	(24)	(12 801)
Exit Tax			
<b>Total</b>	<b>(16 223)</b>	<b>(24)</b>	<b>(16 199)</b>



- **Éléments relevant de plusieurs postes du bilan & compte de résultat**

POSTES (en valeur brutes)	Montant concernant les entreprises		
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	Montant des dettes ou créances représentées par effets de commerce
En milliers d'euros			
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Participations	124 804	70 013	
Créances rattachées à des participations	164		
Prêts	539		
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances	60 582	1 296	
Capital souscrit appelé, non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières diverses	14 450		
Avances et acomptes reçus sur commande en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres achats et charges externes	318		
Chiffres d'affaires (Prestations de services)	2 650	140	
Produits financiers de participations	1 040	1 987	
Autres intérêts et produits assimilés	2 155	103	
Intérêts et charges assimilés	(293)		

## 8.3. Notes sur le hors bilan

<i>En Milliers d'Euros</i>	31/12/2011	31/12/2010
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>		
<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>		
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	-	-
<b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>	<b>48 498</b>	<b>60 925</b>
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	-	-
Engagements d'ordre de la clientèle et des filiales	48 498	60 925
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>		
<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>		
Engagements reçus d'établissements de crédit	24 988	19 000
Engagements reçus de la clientèle	24 988	19 000
<b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>		
Engagements reçus d'établissements de crédit	11 951	16 519
Engagements reçus de la clientèle	2 556	2 399
	9 396	14 120

**Note 17 – Autres engagements ne figurant pas dans le hors bilan publiable**

(en milliers d'euros)	Postes du bilan	moins d'1 mois	de 1 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 2 ans	de 2 ans à 5 ans	plus de 5 ans
<b><u>Dettes non courantes</u></b>							
faisant l'objet de garanties	135 139				9 004	95 487	30 647
faisant l'objet de nantissements	14 000				3 500	10 500	
sans garantie ni nantissement	50 493				7 537	18 933	24 023
<b><u>Dettes courantes</u></b>							
faisant l'objet de garanties	39 067	281	2 155	19 189	885	14 420	2 135
faisant l'objet de nantissements	3 630			3 630			
sans garantie ni nantissement	7 359	451	1 374	5 535	0	0	0

Garanties : ces sûretés regroupent les hypothèques inscrites.

Nantissements : ils concernent les nantissements des titres des sociétés emprunteuses au profit des

banques.

Lorsque l'emprunt est garanti à la fois par une garantie et un nantissement, la sûreté est classée en "garantie".

#### ▪ Echéances des instruments de taux d'intérêt

En milliers d'euros	Encours au 31.12.2011	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>Opérations de macro couverture</b>					
<b>Marché de gré à gré</b>					
<b>Opérations fermes</b>					
Contrats d'échange de taux (swaps + collars)	74 487	711	5 944	67 832	
<b>Opérations conditionnelles</b>					
Contrats de garantie de taux (caps + tunnel)	119 368	2 534	7 415	102 114	7 306
<b>Total</b>	<b>193 855</b>	<b>3 245</b>	<b>13 359</b>	<b>169 946</b>	<b>7 306</b>

Un nouveau Cap a été signé au cours de l'exercice pour un montant notionnel de 7 241 K€. Concernant les SWAP, deux ont été souscrits : l'un prenant effet en 2011 et pour un montant notionnel de 17 630 K€. Quant à l'autre, il prendra effet en 2012 pour un montant notionnel de 9 800 K€.

#### ▪ Risques 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 2011, la dette financière à taux variable s'élève à 185 760 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 2011 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.

## 9. HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES FIGURANT AU COMPTE DE RESULTAT

<i>En Milliers d'euros</i>	Cailliau Dedouit et Associés		KPMG Audit	
	Montant		Montant	
	2011	2010	2011	2010
<b>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes</b>	208	283	208	248
<b>Autres diligences directement liées à la mission du CAC</b>	-	-	-	-
<b>Autres prestations</b>	2	-	2	-
<b>Total</b>	210	283	210	248