



*Société anonyme au capital de 47 800 000 Euros  
Siège social : 4, square Edouard VII, 75009 Paris  
712 048 735 R.C.S. Paris*

## **DOCUMENT DE REFERENCE 2009**



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 09 juillet 2010, conformément à l'article 212-13 du Règlement Général de l'AMF.  
Il ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès du groupe Affine, 4 square Edouard VII – 75009 Paris, ainsi que sur le site internet d'Affine ([www.affine.fr](http://www.affine.fr)) et de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

# SOMMAIRE

1	PERSONNES RESPONSABLES	4
1.1	Noms et fonctions des personnes qui assument la responsabilité du document de référence	4
1.2	Déclaration des personnes responsables du document	4
2	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	5
2.1	Commissaires aux comptes au 31 décembre 2009	5
2.2	Renouvellement de Commissaires aux comptes- Changement de représentant	5
3	INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	6
4	FACTEURS DE RISQUE	8
4.1	Risques liés à l'activité	8
4.2	Risques liés à la société	10
5	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	14
5.1	Histoire et évolution de la société	14
5.2	Investissements	16
6	APERCU DES ACTIVITES	17
6.1	Principales activités	17
6.2	Principaux marchés <sup>0</sup>	27
6.3	Événements exceptionnels ayant influencé l'activité de la Société	35
6.4	Dépendance de la Société à l'égard de brevets, contrats commerciaux ou financiers	35
6.5	Sources externes utilisées pour les déclarations relatives à la position concurrentielle de la Société	35
7	ORGANIGRAMME	36
7.1	Présentation générale	36
7.2	Liste des filiales importantes	36
8	PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	37
8.1	Patrimoine	37
8.2	Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles	40
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	41
9.1	Situation financière	41
9.2	Résultat d'exploitation	41
10	TRESORERIE ET CAPITAUX	43
10.1	Capitaux de la société	43
10.2	Flux de trésorerie	44
10.3	Conditions d'emprunts – Structure de financement	44
10.4	Restriction à l'utilisation de capitaux	46
10.5	Sources de financement nécessaires	46
11	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	46
12	INFORMATION SUR LES TENDANCES	46
12.1	Principales tendances	46
12.2	Perspectives	46
13	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	46
14	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE	47
14.1	Conseil d'administration et Direction générale	47
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de la direction et de surveillance	53
15	REMUNERATION ET AVANTAGES	54
15.1	Rémunération et avantages versés en 2009 aux membres des organes d'administration, de direction et de direction générale	54
15.2	Montant des sommes provisionnées sur les pensions, les retraites et autres avantages	60
16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	62
16.1	Date d'expiration des mandats	62
16.2	Contrat liant la holding d'animation et l'émetteur	62
16.3	Les comités spécialisés	62
16.4	Gouvernement d'entreprise	63
17	SALARIES	63
17.1	Effectif et politique de l'emploi	63
17.2	Actions Gratuites	64
17.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	64
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	65
18.1	Principaux actionnaires	65
18.2	Répartition des droits de vote	66
18.3	Contrôle du groupe	66
18.4	Accords pouvant entraîner un changement de contrôle	66
19	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	69

20	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	69
20.1	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	69
20.2	Informations financières pro forma	99
20.3	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	99
20.4	Vérification des informations financières historiques annuelles	188
20.5	Date des dernières informations financières	188
20.6	Informations financières intermédiaires	188
20.7	Politique de distribution des dividendes	188
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	190
20.9	Changement significatif de situation financière ou commerciale	190
21	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	191
21.1	Capital social	191
21.2	Acte constitutif et statuts	194
22	CONTRATS IMPORTANTS	197
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	198
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	205
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	205

# 1 PERSONNES RESPONSABLES

## 1.1 Noms et fonctions des personnes qui assument la responsabilité du document de référence

Madame Maryse Aulagnon  
Président Directeur Général

Monsieur Alain Chaussard  
Directeur Général Délégué

## 1.2 Déclaration des personnes responsables du document

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

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

Paris, le 9 juillet 2010

Madame Maryse Aulagnon  
Président Directeur Général

Monsieur Alain Chaussard  
Directeur Général Délégué

## 2 CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

### 2.1 Commissaires aux comptes au 31 décembre 2009

#### a) Titulaires

CAILLIAU DEDOIT et Associés

Représenté par : Rémi Savournin jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes 2008, le 29 avril 2009

Mohcine Benkirane à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes 2008.

Adresse : 19, rue Clément Marot 75008 Paris

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

Durée du mandat : six exercices à compter du 14 mai 2003 – renouvelé pour six exercices à compter du 29 avril 2009

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

KPMG Audit

Représenté par : Isabelle Goalec

Adresse : 1 cours Valmy 92923 Paris La Défense Cedex

Date de premier mandat : 26 avril 2007

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

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

#### b) Suppléants

Didier CARDON

Adresse : 19, rue Clément Marot 75008 Paris

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

Durée du mandat : six exercices à compter du 14 mai 2003 – renouvelé pour six exercices à compter du 29 avril 2009

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

Michel SAVIOZ

Adresse : 1 cours Valmy 92923 Paris La Défense Cedex

Date de premier mandat : 26 avril 2007

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

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

### 2.2 Renouvellement de Commissaires aux comptes- Changement de représentant

Le mandat du cabinet Cailliau Dedouit venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2008 a été renouvelé lors de l'assemblée générale ordinaire du 29 avril 2009. Le représentant de ce cabinet Monsieur Rémi Savournin jusqu'à cette date, a été remplacé par Monsieur Mohcine Benkirane.

Le mandat de Didier Cardon, venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2008, a été renouvelé lors de l'assemblée générale ordinaire du 29 avril 2009.

### 3 INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

Les informations financières sélectionnées ci-après, relatives aux exercices clos les 31 décembre 2007, 2008 et 2009, sont extraites des comptes annuels et consolidés établis selon les normes IFRS en présentation commerciale. Les états financiers en présentation bancaire certifiés par les Commissaires aux Comptes sont présentés sous la rubrique 20.3 a). Le bilan, le compte de résultat et certaines notes annexes en présentation commerciale validés par les Commissaires aux Comptes sont présentés à la rubrique 20.3 c). Les matrices de passage entre les présentations bancaire et commerciale figurent à la rubrique 20.3 b) du présent document de référence.

#### COMPTES CONSOLIDES

(en M€)	2007	2008	2009
<b>Chiffre d'affaires HT <sup>(1)</sup></b>	<b>128</b>	<b>126</b>	<b>129</b>
<b>Investissements</b>	<b>164</b>	<b>194</b>	<b>119</b>
<b>dont :</b>			
Croissance externe	34	-	-
Immeuble de placement <sup>(2)</sup>	89	182	119
Location-financement	9	-	-
Titres de participation <sup>(3)</sup>	33	12	-
<b>Total bilan</b>	<b>1 359</b>	<b>1 393</b>	<b>1 282</b>
<b>dont :</b>			
Immeubles de placement <sup>(4)</sup>	967	1 106	951
Location-financement	109	88	87
Participations	86	62	22
Fonds propres (avant affectation) <sup>(5)</sup>	566	475	431
Dette financière nette	563	754	693
<b>LTV</b>	<b>45,3 %</b>	<b>56,6%</b>	<b>58,1%</b>
<b>Coût moyen de la dette</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,3%</b>	<b>3,8%</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>13,3</b>	<b>8,8</b>	<b>16,7</b>
<b>Résultat net comptable</b>	<b>91,6</b>	<b>(37,3)</b>	<b>(2,7)</b>
<b>Juste valeur du patrimoine locatif</b>			
Droits inclus <sup>(6)</sup>	996	1 141	1 089
Hors droits	947	1 086	1 038
<b>Actif net réévalué <sup>(7)</sup></b>			
<b>Droits inclus <sup>(7)</sup></b>	<b>409</b>	<b>338</b>	<b>292</b>
par action <sup>(7)</sup>	50,4	41,7	35,9
<b>Hors droits</b>	<b>360</b>	<b>281</b>	<b>241</b>
par action <sup>(7)</sup>	44,4	34,6	29,7

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

(1) Y compris marge sur opérations de développement.

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

(3) Au coût historique.

(4) Y compris encours et créances rattachées et immeubles destinés à être cédés.

(5) Y compris ORA et TSDI.

(6) Le taux des droits utilisé pour les immeubles est de 6,2% en France et 2,5% en Belgique.

(7) Après neutralisation des Obligations Remboursables en Actions (ORA) et des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI).

<b>Résultat consolidé (M€)<sup>(1)</sup></b>	<b>2007<sup>(5)(6)</sup></b>	<b>2008<sup>(5)(6)</sup></b>	<b>2009<sup>(6)</sup></b>
Immeuble de placement	57,0	63,5	62,8
Location financement	7,8	5,9	3,8
Développement immobilier	10,5	2,2	0,0
Divers	2,1	1,1	0,6
<b>Marge opérationnelle<sup>(2)</sup></b>	<b>77,6</b>	<b>72,9</b>	<b>67,3</b>
Résultat financier <sup>(3)</sup>	(29,1)	(35,5)	(31,2)
Charges d'exploitation et divers	(31,0)	(25,7)	(24,5)
Impôts sur les sociétés	(4,2)	(2,8)	5,1
<b>Résultat courant</b>	<b>13,3</b>	<b>8,8</b>	<b>16,7</b>
Plus-values nettes de cession	28,9	7,0	24,8
<b>Résultat courant après cession</b>	<b>42,2</b>	<b>15,8</b>	<b>41,5</b>
Variation de juste valeur des immeubles	27,8	(46,9)	(43,7)
Variation de juste valeur des instruments financiers	1,8	(12,6)	(7,6)
Divers <sup>(4)</sup>	11,5	(0,4)	0,2
Impôts différés net d'Exit Tax	8,3	6,8	6,9
<b>Résultat net comptable</b>	<b>91,6</b>	<b>(37,3)</b>	<b>(2,7)</b>
Dont part du groupe	78,2	(37,5)	(5,7)

(1) Sur la base des comptes IFRS en présentation commerciale validés par les Commissaires aux comptes.

(2) Hors variation de juste valeur.

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

(4) Quote-part de sociétés mise en équivalence, variation des écarts d'acquisition, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, en 2007 profit de dilution lié à l'OPV de Banimmo et en 2009 une plus value de cession de 9,0 M€ des titres Altaréa.

(5) Le résultat d'Abcd a été pris en compte jusqu'à sa date de sortie du périmètre en 2008, soit à hauteur de 0,17M€.

(6) Afin de mieux refléter les composantes du résultat et de son évolution, la contribution de BFI n'apparaît que sous la rubrique « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession », soit « Divers » dans cette présentation.

#### COMPTES INDIVIDUELS

<b>(en M€)</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Nombre d'actions	8 108 595	8 113 566	8 113 566
Fonds propres (avant allocation)	283,1	283,4	287,6
Résultat net	16,8	12,6	10,9
Dividende	13,4	8,1	9,7
Dividende par action	1,65 €	1,00 €	1,20 €

## 4 FACTEURS DE RISQUE

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

### 4.1 Risques liés à l'activité

#### 4.1.1 Risques liés à l'environnement économique

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

#### 4.1.2 Risques liés au marché immobilier

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

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

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

Toutefois, la vive progression des indices de référence, et en particulier de l'indice du coût de la construction dans les périodes récentes, a pu porter certains loyers à des niveaux sensiblement supérieurs à leur valeur locative. Dans ce cas, la société pourrait devoir faire face à des demandes de révision à la baisse de certains loyers à l'échéance des périodes triennales.

De telles révisions contribueraient négativement à l'évolution du chiffre d'affaires et entraîneraient, à taux de capitalisation inchangé, une baisse de la valeur des immeubles concernés, sans pour autant que cette baisse soit proportionnelle aux diminutions de loyers. En effet, les valeurs d'expertise sont, pour l'essentiel, fondées sur les valeurs locatives de marché.

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

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

Par ailleurs, à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue de chaque période triennale, le locataire a la faculté soit de libérer les locaux, soit d'opter pour la reconduction tacite de son bail. A l'échéance du bail, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction. La société ne peut garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement et à des loyers satisfaisants ses actifs à l'échéance des baux en cas de départ des locataires.

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

L'absence de revenus générés par les surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes sont susceptibles d'affecter ses résultats. Il ne peut par ailleurs être exclu, lors du renouvellement des baux, que la société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des contraintes nouvelles en matière de revalorisation des



loyers. Des modifications des règles applicables aux baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la société.

#### **4.1.4 Risques liés au non paiement des loyers**

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

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

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

La société a pour objectif une répartition équilibrée de ses actifs entre ces secteurs, ce qui l'a conduite notamment à privilégier dans ses investissements récents les actifs commerciaux de centre-ville. Sa capacité à maintenir une répartition équilibrée dépendra toutefois de la situation de l'offre et de la demande de biens immobiliers, qui pourrait l'empêcher d'acquiescer ou de céder des immeubles à des prix appropriés.

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

#### **4.1.6 Risques liés à la réglementation actuelle ou future**

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

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

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

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

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

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

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

Conforme à la tendance générale baissière du marché de l'immobilier, la juste valeur des immeubles s'est traduite par une baisse de celle-ci dans les comptes consolidés. Si une évolution significative des valeurs intervenait entre deux expertises, l'évaluation des actifs de la société pourrait ne pas être en adéquation avec leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession. En outre, si les valeurs déterminées par les expertises venaient à baisser, le résultat dans les comptes consolidés de la clôture suivante serait alors affecté.

#### **4.1.8 Risques industriels et environnementaux**

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

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

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

## **4.2 Risques liés à la société**

### **4.2.1 Risques liés à l'actionnaire majoritaire**

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

### **4.2.2 Risque de liquidité**

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

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

- diversification des relations bancaires
- échelonnement des remboursements
- amortissement annuel des crédits (avec le cas échéant une valeur résiduelle à maturité)
- mise en place de lignes de crédit confirmées (22 M€ à ce jour)

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

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

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

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

### **4.2.3 Risque de taux**

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

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

Le risque de marché est évalué suivant une approche de sensibilité à la baisse ou à la hausse des taux. Les

taux d'intérêt constituent la variable de risque tant sur les contrats de location financement, principaux actifs financiers, que sur les emprunts bancaires, principaux passifs financiers.

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

**EMPLOIS / RESSOURCES GROUPE AFFINE (HORS BANIMMO)**

<b>1. EMPLOIS</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>TAUX FIXE</b>						
CREDIT-BAIL	16 166	13 088	10 510	8 781	7 793	6 876
LOCATION (inclus parts et SCI)	506 857	492 221	496 286	489 754	464 403	449 652
<b>TOTAL</b>	<b>523 023</b>	<b>505 309</b>	<b>506 797</b>	<b>498 535</b>	<b>472 196</b>	<b>456 528</b>
<b>TAUX VARIABLE</b>						
CREDIT-BAIL	44 723	35 946	28 966	23 528	18 182	13 531
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>567 746</b>	<b>541 255</b>	<b>535 763</b>	<b>522 063</b>	<b>490 378</b>	<b>470 059</b>
<i>Dont Crédit-bail</i>	<i>60 889</i>	<i>49 034</i>	<i>39 477</i>	<i>32 309</i>	<i>25 975</i>	<i>20 407</i>
<i>Dont Location</i>	<i>506 857</i>	<i>492 221</i>	<i>496 286</i>	<i>489 754</i>	<i>464 403</i>	<i>449 652</i>

<b>2. RESSOURCES</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>TAUX FIXE</b>						
FONDS PROPRES CONSOLIDES	345 448	378 207	398 093	417 168	436 243	455 318
EMPRUNTS	81 194	74 660	62 454	45 076	41 802	36 193
<b>TOTAL</b>	<b>426 642</b>	<b>452 867</b>	<b>460 547</b>	<b>462 244</b>	<b>478 044</b>	<b>491 510</b>
<b>TAUX VARIABLE</b>						
EMPRUNTS	406 603	356 096	312 268	293 970	265 566	239 191
LIGNES NON UTILISEES	22 000	22 000	22 000	22 000	22 000	22 000
<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>855 245</b>	<b>830 963</b>	<b>794 815</b>	<b>778 214</b>	<b>765 611</b>	<b>752 702</b>
<i>Dont Emprunts</i>	<i>487 797</i>	<i>430 756</i>	<i>374 722</i>	<i>339 046</i>	<i>307 368</i>	<i>275 384</i>

<b>3. INSTRUMENTS DE HORS-BILAN</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>SWAPS (sensibilisation à TF)</b>						
Swap (Affine emprunte à 4,06%) Crédit Agricole	14 220	13 140	12 060	10 980	9 900	8 820
Swap (Affine emprunte à 3,93%) HSBC	12 127	11 452	10 750	10 020	9 261	8 471
Swap (JDQ emprunte à 3,845%) Société Générale	9 944	8 350				
Swap (Molina emprunte à 3,625%) Natixis	16 151	15 651	15 068	14 486		
Swap (Affine emprunte à 2,93%) Société Générale	15 100	14 653	14 145	13 564	12 905	

<b>3. INSTRUMENTS DE HORS-BILAN (suite)</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>CAPS</b>						
Cap 8,5% Natixis	13 829					
Cap 8,5% Commerzbank	9 516					
Cap 6% Natixis	5 323	4 973				
Cap 6,5% Natixis	5 526	0				
Cap 5% Fortis	8 000	0				
Cap 5,5% HSH Nordbank	7 100	0				
Cap 6% EUROHYPO	2 766	2 611				
Cap 4% HSH Nordbank	31 750	29 925	27 975	25 825		
Cap 2,5% Crédit Agricole	10 308	9 710	9 093	8 456	7 800	
Cap 2,75% Crédit Agricole	3 350	3 043	2 725	2 398	2 061	
Cap 2,75% BECM	30 049	29 051	16 413	14 765	13 157	
Cap 2,75% Crédit Agricole	30 049	29 051	16 413	14 765	13 157	
Cap 2,75% HSBC	30 049	29 051	16 413	14 765	13 157	
Cap 2,75% Natixis	30 049	29 051	16 413	14 765	13 157	
Cap 2,5% Société Générale	5 250	5 048	4 827	4 591	4 337	
Cap 2,5% CIC	6 000	5 790	5 543	5 258	4 935	
<b>TUNNELS</b>						
Société Générale : entre 4,20% et 5,35%	7 791	7 560	7 308	7 027	6 741	6 430
Natixis : entre 3,97% et 5%	4 896	4 666	4 435	4 205	4 003	3 751
Natixis : entre 3,90% et 5%	9 258	9 015	8 771	8 527	8 284	8 040
HSBC : entre 3,80% et 4,80%	12 660	12 120	11 520	10 860	10 140	9 360
Hypo Real Estate : entre 4% et 6%	4 290	3 884	3 458			
HSH Nordbank : entre 3,80% et 5%	40 800	40 700	40 600	40 400	40 100	39 700
Crédit Agricole : entre 3,91% et 5%	14 869	14 628	14 373	14 105	13 822	13 523
BNP Paribas : entre 3,80% et 5,40%	5 950	5 760	5 550	5 320		
Société Générale : entre 4,55% et 5,05%	32 987	32 491	31 912	31 248		
<b>Taux moyen pondéré</b>	<b>4,20%</b>	<b>3,87%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,01%</b>	<b>3,87%</b>	<b>4,83%</b>

<b>4. SYNTHÈSE</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>LIQUIDITES</b>						
TOTAL EMPLOIS	567 746	541 255	535 763	522 063	490 378	470 059
TOTAL RESSOURCES	855 245	830 963	794 815	778 214	765 611	752 702
<b>SOLDE DE FINANCEMENT DU BILAN (avant refinancement des dettes échues)</b>	<b>287 499</b>	<b>289 708</b>	<b>259 052</b>	<b>256 151</b>	<b>275 233</b>	<b>282 643</b>
<b>TAUX</b>						
TOTAL EMPLOIS TAUX FIXE	523 023	505 309	506 797	498 535	472 196	456 528
TOTAL RESSOURCES TAUX FIXE	426 642	452 867	460 547	462 244	478 044	491 510
<b>SOLDE NET TAUX FIXE (1)</b>	<b>-96 381</b>	<b>-52 442</b>	<b>-46 250</b>	<b>-36 291</b>	<b>5 849</b>	<b>34 983</b>
TOTAL EMPLOIS TAUX VARIABLE	44 723	35 946	28 966	23 528	18 182	13 531
TOTAL RESSOURCES TAUX VARIABLE	428 603	378 096	334 268	315 970	287 566	261 191
<b>SOLDE NET TAUX VARIABLE</b>	<b>383 880</b>	<b>342 150</b>	<b>305 302</b>	<b>292 442</b>	<b>269 384</b>	<b>247 660</b>
COUVERTURE PAR SWAP	67 542	63 246	52 023	49 049	32 066	17 291
ADOSSEMENTS SUR CAPS	228 913	177 305	115 816	105 589	71 758	0
ADOSSEMENTS SUR TUNNELS	133 501	130 823	127 928	121 692	83 090	80 804
<b>TOTAL COUVERTURE (2)</b>	<b>429 955</b>	<b>371 374</b>	<b>295 767</b>	<b>276 331</b>	<b>186 914</b>	<b>98 096</b>
<b>SURCOUVERTURE (2+1)</b>	<b>333 574</b>	<b>318 932</b>	<b>249 517</b>	<b>240 040</b>	<b>192 763</b>	<b>133 079</b>

L'analyse de sensibilité des flux de trésorerie pour les instruments à taux variables est présentée dans l'annexe aux comptes consolidés sous la rubrique 20.3 a) du présent document de référence sous le point 6. Gestion du risque financier – risque de taux.

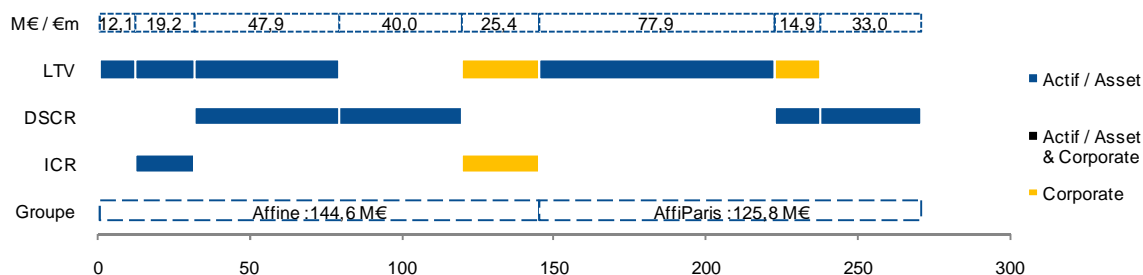
#### 4.2.4 Risques liés aux covenants financiers

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

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

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

Répartition des covenants hors Banimmo (€m)



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

Aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre 2009 à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date. Une actualisation de ces ratios sera effectuée dans le cadre de l'arrêté des comptes semestriels.

#### 4.2.5 Risque lié au ratio de structure financière

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

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

#### 4.2.6 Risque de change

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

#### 4.2.7 Risque de contrepartie bancaire

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

#### 4.2.8 Gestion du risque du capital

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

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

Les objectifs du groupe en matière de fonds propres sont :

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

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

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

#### **4.2.9 Risques informatiques**

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

## **5 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR**

### **5.1 Histoire et évolution de la société**

#### **5.1.1 Raison sociale**

La société a pour dénomination sociale AFFINE.

#### **5.1.2 Registre du commerce et des sociétés**

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

Le code SIRET est 712048735 00054.

Le code APE est 6491Z.

#### **5.1.3 Date de constitution et durée de vie**

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

#### **5.1.4 Siège social, forme juridique et législation**

Le siège social de la société est situé au 4, square Edouard VII à Paris (75009).

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

### 5.1.5 Événements importants

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

## 5.2 Investissements

### 5.2.1 Principaux investissements en 2009

Le groupe a investi en 2009 131 M€ (acquisitions et développements), réparti entre Affine et ses foncières dédiées pour 74 M€ et le groupe Banimmo pour 57 M€.

#### a) Affine et ses filiales immobilières dédiées

Les opérations réalisées par Affine (directement ou à travers de sociétés) se sont élevées à 74 M€.

Elles ont porté, notamment, sur l'acquisition de :

- commerces et une partie d'une résidence de tourisme dans le centre ville d'Arcachon (33) en état futur d'achèvement dont la livraison est programmée pour juin 2011 pour un montant de 9,7M€ ;
- un centre commercial à Nîmes (30) de 17 500 m<sup>2</sup> pour un montant de 36,7M€ ;
- un entrepôt logistique à Mer (41) pour un montant de 14,7M€.

Un complément d'investissement a été signé pour une opération en crédit bail immobilier pour un montant de 0,3M€.

#### b) Banimmo

Banimmo a acquis en novembre 2009 une galerie commerciale à Paris dans le quartier Saint Germain des Prés, pour près de 30M€.

Banimmo est un actionnaire important de Montea, SICAFI spécialisée dans l'immobilier logistique qui fait l'objet d'une mise en équivalence dans ses comptes, et qui a acquis deux actifs lors du second semestre pour une superficie totale de 15 751 m<sup>2</sup> ;

#### c) AffiParis

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

### 5.2.2 Principaux investissements en cours

Le Groupe Affine poursuit la réalisation d'opérations importantes déjà amorcées au cours de l'exercice précédent : réalisation de commerces à Nevers, achèvement des travaux de viabilisation sur Sant Feliu, réhabilitation totale d'un immeuble sur Issy-les-Moulineaux, livraison d'un entrepôt par Concerto Développement à Mer.

### 5.2.3 Principaux investissements engagés

Le groupe a décidé de ralentir son programme d'investissement, compte tenu de la conjoncture économique dans l'attente d'une stabilisation des valeurs. Dans l'attente, il continue et renforce sa politique de valorisation du patrimoine.



## 6 APERCU DES ACTIVITES

### 6.1 Principales activités

Le groupe Affine est structuré autour de trois foncières.

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

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

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

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

Fin 2009, le groupe Affine détient 110 immeubles de placement.

### Stratégie

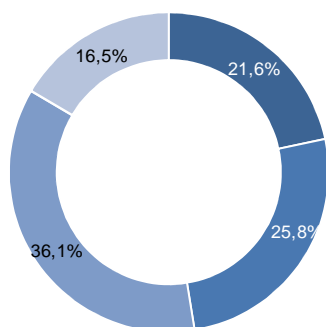
Créé en 1990, le groupe Affine est présent sur l'ensemble des secteurs de l'immobilier d'entreprise : bureaux, logistique, commerce.

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

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

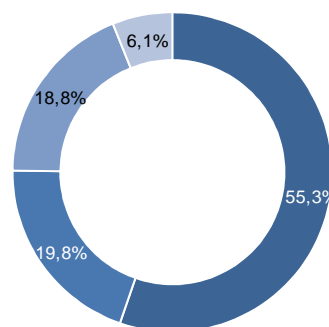
L'amélioration du patrimoine et la mutualisation des risques, passent par la rationalisation et le rééquilibrage de son portefeuille. Le groupe arbitre ainsi ses actifs matures ou de taille trop modeste afin de réinvestir dans de nouveaux projets ou immeubles compris entre 10 et 40 M€. La classe d'actif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

### Répartition géographique en valeur



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

### Répartition en valeur par nature d'actif



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

## Bureaux

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

Les surfaces de bureaux vont de 400 m<sup>2</sup> à près de 18 000 m<sup>2</sup> réparties à parts sensiblement égales entre la région parisienne, les autres régions françaises et la Belgique.

## Entrepôts et activités

Le patrimoine logistique du groupe Affine rassemble plusieurs types de plateformes, la plupart étant bi-modales (fer), proposant des surfaces allant de 5 000 m<sup>2</sup> à 60 000 m<sup>2</sup>.

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

## Commerces

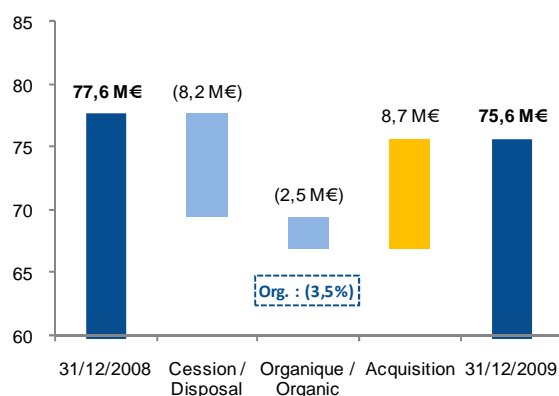
D'après un baromètre TNS-Sofres, 57 % des Français estiment que les commerces de centre-ville contribuent à rendre la ville attractive, améliorent la qualité de vie et créent de l'animation.

Une vision à laquelle le groupe Affine adhère puisque son patrimoine de surfaces commerciales rassemble principalement des ensembles commerciaux de centre-ville, comme le Quai des Marques à Bordeaux (15 400 m<sup>2</sup>), la Galerie Dorian à Saint Etienne (5 100 m<sup>2</sup>), le centre commercial « des Hauts » de Clamart (8 000 m<sup>2</sup>) ou celui des 7 collines à Nîmes (14 600 m<sup>2</sup>), et des projets en cours de rénovation ou développement à Nevers, Arcachon, Paris (Galerie Vaugirard et Marché St Germain).

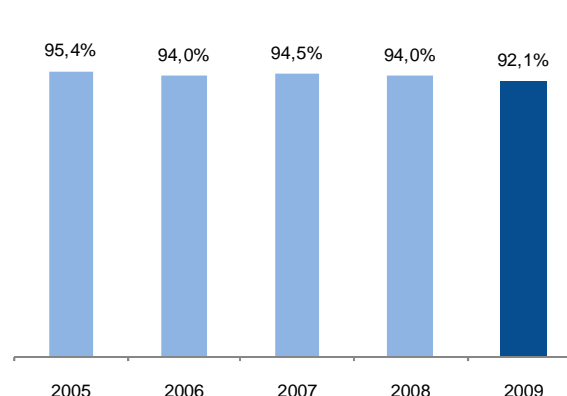
## Activité du groupe en 2009

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

### Evolution des loyers actuels



### Evolution du taux d'occupation \*



\* Taux d'occupation financier hors immeubles en reconstruction et hors Banimmo

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

## Activité des différentes sociétés du groupe

### A- Sociétés foncières

#### a) Affine et ses filiales immobilières dédiées

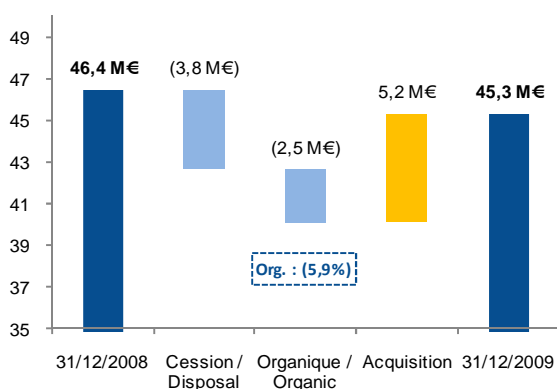
*NB : les informations commentées dans cette partie concernent la sous-consolidation d’Affine et de ses filiales dédiées à la détention d’un ou plusieurs immeubles.*

#### 1-Activité de foncière

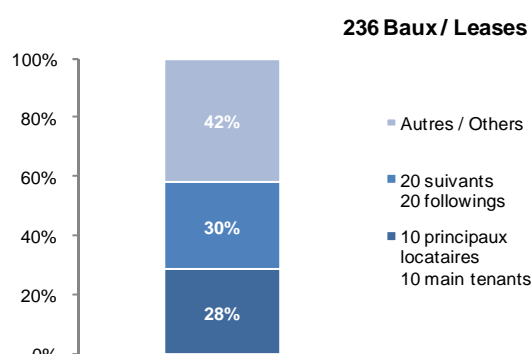
Le portefeuille d’Affine et des sociétés dédiées comprend 72 immeubles en France répartis entre la région parisienne (hors Paris) et les autres régions, ainsi qu’un ensemble immobilier résidentiel en Allemagne et un entrepôt en Belgique. Il développe 626 000 m<sup>2</sup> et sa valeur (droits inclus) est estimée au 31 décembre 2009 à 629,7 M€.

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

#### Evolution des loyers actuels



#### Répartition des baux



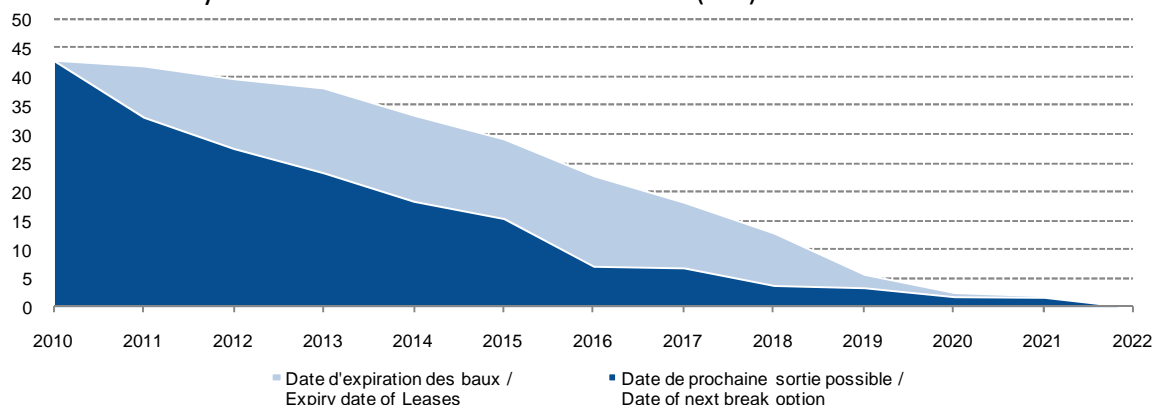
Les loyers des baux en vigueur au 31 décembre représentent un montant de 45,3 M€, en diminution de 2,4 %, et de 5,9 % à périmètre constant.

Au cours de l’année, Affine a signé 39 baux et renouvellements portant sur une surface totale de 110 000 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global de 6,1 M€. Elle a par ailleurs enregistré le départ de 17 locataires, représentant au total une surface de 56 000 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 4,2 M€.

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

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

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



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

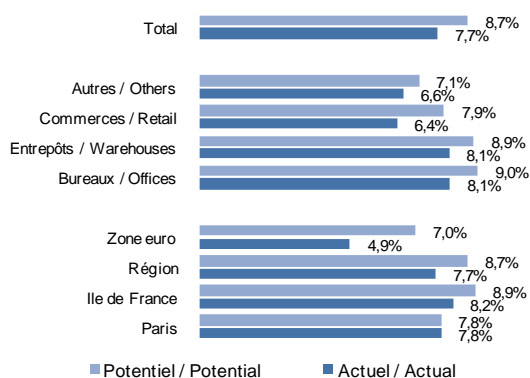
Affine a fait l'acquisition début décembre d'un centre commercial de 17 500 m<sup>2</sup> à Nîmes, « Les 7 collines », situé au sud du centre ville dans une zone en plein développement. Ce centre est composé de 40 commerces, de 2 900 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et de 550 places de parking.

Par ailleurs une autre opération commerciale de centre-ville est en cours de réalisation à Nevers (58), Affine ayant acquis en 2008 en VEFA auprès d'Eiffage l'Espace Colbert, un ensemble d'environ 5 000 m<sup>2</sup> de commerces de détail autour d'un hypermarché Carrefour Market et 1 000 m<sup>2</sup> de bureaux et parkings, en bordure de la zone piétonne du centre-ville, livrable à mi-2010.

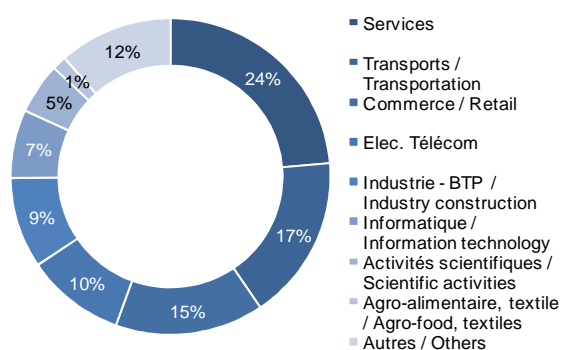
Affine a pris livraison en janvier 2009 d'une plateforme logistique de 10 500 m<sup>2</sup> réalisée par Concerto Développement et située à Vilvorde dans la périphérie de Bruxelles, dont la cession est en cours.

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

## Rendement du patrimoine



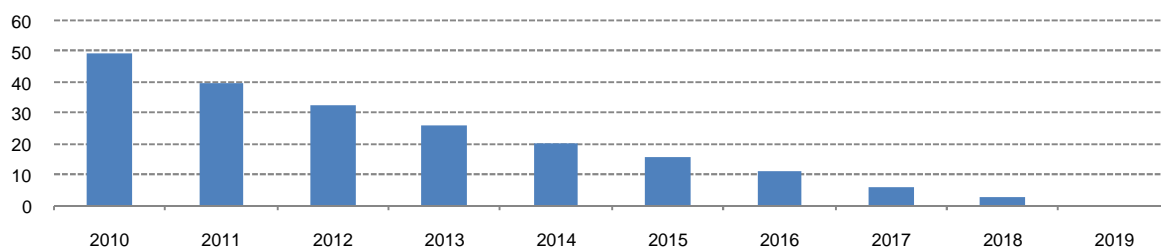
## Par secteur d'activité (en loyer)



## 2-Activité de crédit-bail

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

## Encours de crédit bail



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

SEUILS REGLEMENTAIRE*	AFFINE
<b>Ratio de solvabilité *</b>	
Rapport entre les fonds propres nets et le total des risques pondérés	8 % / 25,1 %
<b>Coefficient de liquidité</b>	
Au titre du mois de janvier 2010 ratio d'observation :	100 % / 2 683 %
1 <sup>er</sup> ratio (février/mars 2010)	100 % / 2 193 %
2 <sup>e</sup> ratio (2 <sup>e</sup> trimestre 2010)	100 % / 2 108 %
3 <sup>e</sup> ratio (2 <sup>e</sup> semestre 2010)	100 % / 2 484 %
<b>Contrôle des grands risques consolidés :</b>	
Rapport entre les engagements par débiteur et les fonds propres nets	
Seuil de déclaration	10 % / aucune
Limite absolue	25 % / aucune

\*Affine est soumise par la Commission Bancaire au respect du seuil de 20%.

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

(M€)	2007	2008	2009
<b>Marge opérationnelle <sup>(1)</sup></b>	<b>51,9</b>	<b>46,2</b>	<b>39,7</b>
Résultat financier <sup>(2)</sup>	(8,5)	(13,4)	(22,0)
Charges d'exploitation et divers	(15,8)	(14,8)	(12,4)
Impôts sur les sociétés	(0,3)	(0,7)	4,2
<b>Résultat courant</b>	<b>27,3</b>	<b>17,3</b>	<b>9,5</b>
Plus-values nettes de cession	3,3	3,8	1,5
<b>Résultat courant après cession</b>	<b>30,6</b>	<b>21,1</b>	<b>11,0</b>
Variation de juste valeur des immeubles	32,7	(33,8)	(25,5)
Variation de juste valeur des instruments financiers	0,9	(4,3)	(3,9)
Divers <sup>(3)</sup>	12,5	-	9,0
Impôts différés	(1,8)	3,4	3,8
<b>Résultat net comptable</b>	<b>75,4</b>	<b>(13,6)</b>	<b>(5,6)</b>
Dont part du groupe	76,1	(15,8)	(7,8)

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

(1) Hors variation de juste valeur.

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

(3) Quote-part de sociétés mises en équivalence, variation des écarts d'acquisition, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, en 2007 profit de dilution lié à l'OPV de Banimmo et en 2009 une plus value de cession de 9,0 M€ des titres Altarea.

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

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

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

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

#### 4-Résultats (comptes individuels)

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

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

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

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

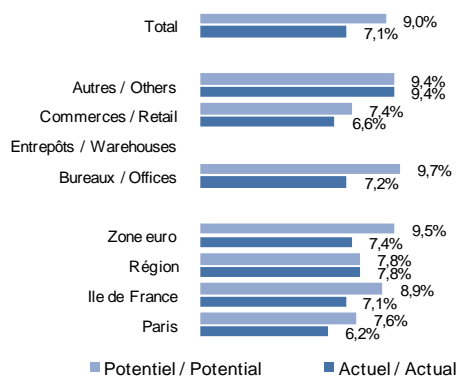
#### b) Banimmo

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

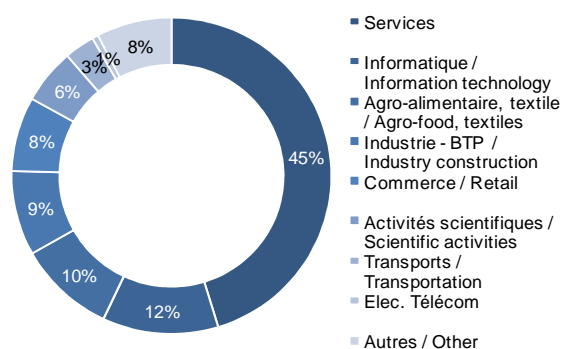
Au 31 décembre 2009, Banimmo détient 17 immeubles (et un terrain), pour une superficie totale de près de 158 000 m<sup>2</sup>, qui dégagent un revenu locatif annuel de 17,2 M€ sur la base des baux en vigueur au 31 décembre. Au cours de l'exercice, la société a signé 21 nouveaux baux pour 17 324 m<sup>2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

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

##### Rendement du patrimoine



##### Par secteur d'activité (en loyer)



Après un début d'année attentiste, le second semestre marque une nette reprise des cessions et acquisitions. Ainsi Banimmo a réalisé 117 M€ de cessions avec les ventes début juillet de l'immeuble Atlantic House (31 M€), réalisée au travers d'une émission de certificats fonciers, début octobre de l'immeuble Sirius (70 M€) loué à Mobistar (29 500 m<sup>2</sup>) au fond allemand Signa, et en décembre d'une galerie commerciale à Eeklo et d'un petit immeuble de bureaux à Bruxelles. Fin novembre, le groupe a fait l'acquisition pour près de 30 M€ d'une nouvelle galerie commerciale à Paris dans le quartier Saint-Germain des Près.

## 2-Activité des participations

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

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

## 3-Résultats (sous-consolidation)

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

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

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

Par suite des variations de juste valeur sur les immeubles (-11,6 M€) et sur instruments financiers (-2,1 M€), partiellement compensés par un produit d'impôts différés (6,7 M€), le résultat net ressort à 11,0 M€, contre 4,2 M€ l'année précédente.

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

### 1-Activité

Le patrimoine locatif du groupe est constitué au 31 décembre 2009 de 18 immeubles (et d'un ensemble de parkings) développant environ 67 400 m<sup>2</sup> et dégagant sur la base des baux en cours un loyer en année pleine de 12,6 M€ ; les six immeubles parisiens représentent 90 % de sa valeur et 84 % des loyers. Le taux d'occupation financier global est de 96,5 %, les immeubles parisiens étant loués à plus de 98 %.

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

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

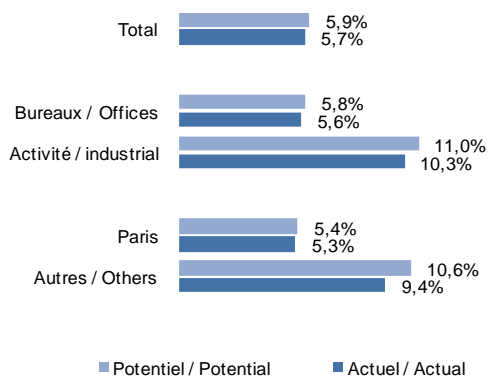
### 2-Résultats (sous-consolidation)

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

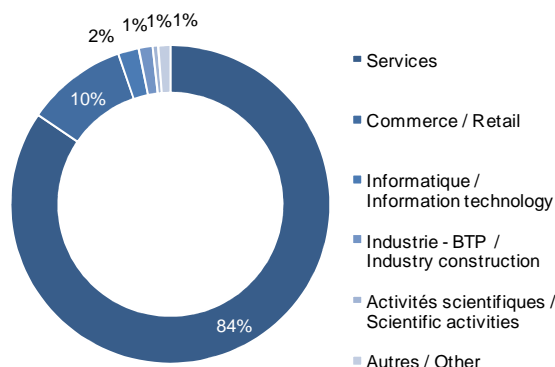
La poursuite de l'ajustement à la baisse des justes valeurs sur immeubles (-12,7 M€) et à un degré moindre sur instruments financiers (-1,6 M€) explique l'évolution du résultat net qui s'établit à -11,0 M€ contre -14,6 M€ en 2008.

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

### Rendement du patrimoine



### Par secteur d'activité (en loyer)





## B- Les filiales de service

### a) Concerto Développement

#### 1- Activité

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

En France :

- Partenaire de MGPA dans la joint-venture Logiffine, Concerto Développement a signé trois baux représentant une surface de 30 000 m<sup>2</sup> environ répartie entre les sites logistiques de Montéléger (26) et Hem (59). En janvier 2010 ce dernier site était totalement loué ;
- Dans le cadre de la première phase du développement de la ZAC des Portes de Chambord à Mer (41), Concerto Développement a achevé la construction d'un bâtiment de 62 000 m<sup>2</sup>, dont la livraison au locataire But International a eu lieu début octobre. La seconde phase, d'une surface globale de 65 000 m<sup>2</sup> trois bâtiments, sera lancée dès l'achèvement de sa commercialisation.

A l'étranger :

- Concerto a livré en janvier à Affine une plateforme logistique de 10 505 m<sup>2</sup> à Vilvorde (Belgique) ;
- L'aménagement du terrain de 58 150 m<sup>2</sup> à Sant Feliu de Buixalleu (Espagne) a été finalisé. La commercialisation des bâtiments à construire, d'une surface globale de 38 700 m<sup>2</sup>, est en cours ;
- Dans la région de Madrid, le bâtiment de 20 000 m<sup>2</sup> à Azuqueca de Henares a été cédé en mars 2009 à Lasalle Investment Management ;
- Un contrat pour l'équipement de la toiture des entrepôts d'Azuqueca et d'Alcala (cédé à LIM en 2008) en panneaux photovoltaïques a été signé en 2009.

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

#### 2-Résultats (sous-consolidation)

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

### b) Promaffine

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

#### 1-Activité

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

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

- Paris 11<sup>ème</sup>, rue Bréguet : 28 000 m<sup>2</sup> en Bâtiment Basse Consommation (BBC) de bureaux, activité et commerces. Le permis de construire est devenu définitif et des négociations sont en cours avec d'éventuels utilisateurs ;
- Nanterre-Seine Arche (92) : programme de 166 logements (dont 70 à caractère social réservés en décembre par ICF La Sablière) et 1 200 m<sup>2</sup> de commerces (réservés en décembre par la société Crystal), qui a fait l'objet d'une demande de permis de construire modificatif pour optimiser le prix de revient de la construction et adapter la typologie et les surfaces des appartements au marché de sortie de crise. L'extension de la validité de la promesse de vente jusqu'au 31 décembre 2010 a été obtenue de l'EPASA ;

- Marseille 10ème : Les permis de construire et de démolir sont devenus définitifs pour 200 logements (dont 61 à caractère social) ; les deux premières tranches ont été vendues en décembre à Logis Méditerranée d'une part et la Société Nationale Immobilière (SNI) d'autre part. La commercialisation de la 3ème tranche a été lancée en novembre.

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

## 2-Résultats (sous-consolidation)

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

## c) BFI

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

### 1-Activité

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

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

Sur un plan opérationnel, l'exercice a été marqué par le déménagement et l'agrandissement du centre de Rueil-Malmaison en septembre 2009 (sans impact sur le chiffre d'affaires), ce qui porte à 5 sur 13 le nombre de centres d'une surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

### 2-Résultats (sous-consolidation)

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

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

**Contexte économique**

Le PIB de la France a reculé de - 2,2 % en 2009, soit la pire performance depuis l'après-guerre. Certes, depuis plusieurs trimestres la croissance est de retour, mais la confiance n'est, elle, pas revenue et trop d'incertitudes entourent encore les fondamentaux nécessaires à une reprise pérenne.

Tout comme l'an dernier, la consommation va rester faible en 2010, ce que semble montrer la baisse des achats de produits manufacturés en janvier et en février. Les ménages ont des craintes sur l'avenir et développent des comportements d'épargne importants. Leur pouvoir d'achat devrait ralentir du fait de la faible évolution des revenus (salaires et prestations) et de la remontée du taux d'inflation.

La consommation va donc manquer de facteurs de soutien tant que le marché du travail poursuivra son érosion. Le chômage va continuer de progresser, certes à un rythme moins soutenu. 150 000 destructions d'emplois marchands sont anticipées cette année, contre plus de 400 000 l'an dernier.

Il est vrai que l'activité dans les services et dans l'industrie reste nettement en-dessous de son potentiel et que les faillites d'entreprises resteront élevées. Les entrepreneurs manquent de ressources et de visibilité pour faire aboutir leurs projets. Leur situation financière demeure préoccupante et l'accès au crédit ne s'est pas sensiblement amélioré. Dans ce contexte, après avoir chuté de - 7,8 % en 2009, l'investissement des entreprises devrait à nouveau diminuer en 2010.

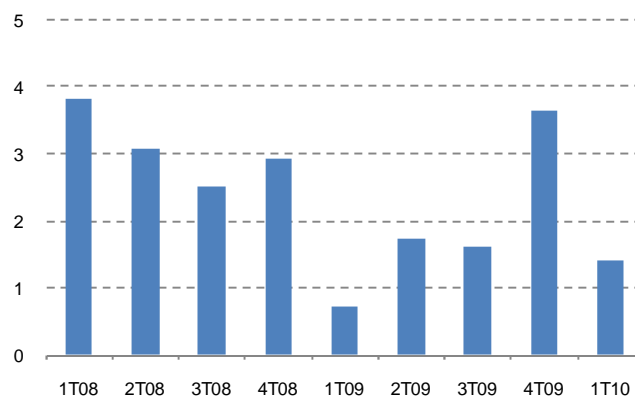
Malgré la baisse du cours de l'euro et la reprise de la demande mondiale, la balance commerciale resterait une nouvelle fois largement déficitaire.

Selon toute vraisemblance 2010 sera une année de convalescence. En effet, les signaux sont encore trop faibles pour envisager un réel redémarrage de l'activité dès cette année. Celui-ci pourrait en revanche intervenir courant 2011.

**Le marché de l'investissement en France**

Avec 1,4 milliard d'euros transactés au 1er trimestre 2010 (le double du volume échangé l'an passé à la même époque), la lente amélioration du marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé se poursuit. Toutefois, ce volume demeure modeste après, il est vrai, une fin 2009 particulièrement active où la pression à la conclusion des opérations en cours avait été forte. Sans compter que la cession par HSBC de son siège des Champs Élysées pèse à elle seule près de 30 % des volumes engagés. L'activité a donc été calme en ce début d'année, du moins sur le front de l'investissement direct.

Car, du côté de l'investissement indirect, les grandes manœuvres ont démarré, notamment chez les foncières. Comme attendu, les acteurs les plus solides, après avoir apuré leur bilan, sont passés à l'offensive, induisant d'importants transferts de patrimoines immobiliers : finalisation de la prise de contrôle par Icade de la Cie La Lucette, annonce du rachat par Unibail de Simon Ivanhoe et de son portefeuille de centres commerciaux.

**Évolution trimestrielle des engagements en immobilier d'entreprise banalisé en France (en milliards d'euros)**

Source : CB Richard Ellis et Immostat

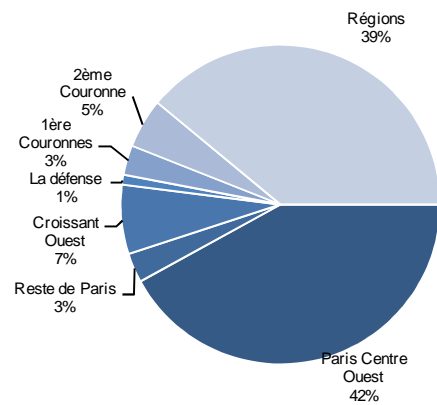
**Focalisation sur les bureaux du QCA parisien et les commerces en régions**

En ce début 2010, les acquéreurs demeurent réfractaires à toute prise de risque et se sont majoritairement tournés vers des actifs bureaux (64 % des échanges), principalement localisés dans le QCA parisien, un secteur de marché « boosté » par la transaction HSBC. Les transactions ont également concerné les commerces (30 %), dans la lignée de la tendance 2009. En effet, les promoteurs, qui avaient multiplié les projets de développement peu avant la crise, ont continué d'alimenter l'offre en produits neufs ou récemment livrés (53 % des volumes) et loués. Les investisseurs n'ont pas manqué de saisir ces opportunités sur un marché où les nouveaux actifs sont habituellement rares. Notons toutefois le retour d'une certaine diversité,

(1) Source : CB Richard Ellis / Market View – Conjoncture immobilière – Ile de France / France – 1<sup>er</sup> Trimestre 2010.

La reproduction du document de CBRE est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source

avec à nouveau des transactions en « retail parks » et des portefeuilles de murs d'enseigne. Par ailleurs, plus de 80 % des signatures en commerces ont concerné des actifs en régions, expliquant le poids important de la province dans les volumes globaux trimestriels. Le marché de l'investissement en locaux d'activités et logistique (6%) est quant à lui toujours quasiment à l'arrêt.

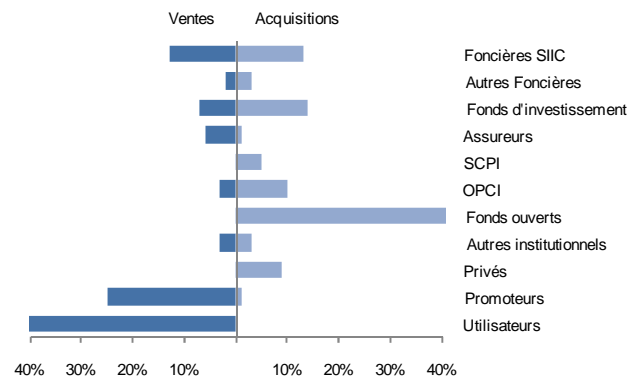


Source : CB Richard Ellis et Immostat

### Les investisseurs en fonds propres toujours dominants

Du côté des acquéreurs, les acteurs nationaux (76 % des engagements) continuent de « truster » un marché toujours déserté par les investisseurs étrangers. Seuls les investisseurs allemands (14 %), à travers leurs fonds ouverts ou fermes, confirment leur percée, en particulier sur le segment des centres et des galeries commerciales. Une situation qu'il convient cependant de relativiser, l'acquisition du siège de HSBC ayant été réalisée via un OPCI, pour des raisons fiscales, mais pour le compte de fonds privés moyen-orientaux. Le poids de cette transaction biaise donc quelque peu l'analyse de la typologie des investisseurs. Mais, même en neutralisant son impact, la prépondérance des institutionnels demeure nette, grâce à l'activité des fonds ouverts, des autres OPCI et surtout des SCPI. Les acteurs privés restent également très présents à l'acquisition.

### Répartition des ventes / acquisitions par type d'acteurs - (en volume)



Source : CB Richard Ellis

### Le grand écart des taux

Certes, les volumes échangés en ce début d'année sont restés modestes. Il n'en demeure pas moins que les investisseurs ont retrouvé de l'appétit pour l'immobilier et que la masse de capitaux susceptible de s'y engager est considérable, malgré les limitations de l'accès à la dette. Les niveaux transactés demeurent donc contraints par l'hypersélectivité des acquéreurs, qui limitent pour l'instant leur intérêt aux seuls actifs « prime ». L'évolution des rendements locatifs atteste du retour de la concurrence sur le « prime » et du délaissement des produits considérés, à tort ou à raison, comme porteurs de risque. Ainsi, les taux sont désormais orientés à la baisse sur presque toutes les classes d'actifs pour les meilleurs produits tandis que les valeurs vénales continuent de reculer pour les immeubles secondaires. C'est pourquoi le rétablissement du marché de l'investissement se fait mais à un rythme lent, faute de produits sécurisés de qualité, les investisseurs ne s'étant pas encore résolus à s'intéresser à une frange plus spéculative de l'offre.

### Taux de rendement locatif « prime » au 1er avril 2010

Bureaux Paris Centre Ouest	5,25 % - 6,25 %
Bureaux La Défense	6,00 % - 7,00 %
Bureaux Croissant Ouest	5,75 % - 8,50 %
Bureaux 1ères Couronnes	6,75 % - 9,50 %
Bureaux 2ème Couronne	7,25 % - 12,00 %
Bureaux Régions	6,35 % - 8,50 %
Logistique classe A France	7,75 % - 8,75 %
Locaux d'activités France	9,25 % - 12,00 %
Parcs d'activités France	9,00 % - 11,00 %
Boutiques France	5,00 % - 10,00 %
Centre commerciaux France	5,00 % - 7,15 %
Parcs d'activités commerciales France	6,85 % - 9,75 %

NB : En l'absence de transactions « prime » sur certains secteurs, cette grille a été en partie réalisée à dire d'experts.  
Source : CB Richard Ellis

## Le marché des bureaux

### Une demande exprimée encore attentiste mais plus diversifiée

La demande exprimée au 1er trimestre 2010 n'augmente pas par rapport à l'an dernier et reste basse. Les utilisateurs demeurent prudents et attentistes. Bien que leurs besoins d'espace et de rationalisation soient réels, les recherches sont longues et privilégient le critère loyer. Les utilisateurs commencent à appréhender la rareté à venir des grandes surfaces de qualité. Dans Paris, des demandes pour extension ont fait leur réapparition.

### La consolidation de la demande placée se confirme

Avec 472 200 m<sup>2</sup> transactés au 1er trimestre 2010, la demande placée est en baisse de 23 % par rapport au trimestre précédent mais en hausse de 7 % par rapport au 1er trimestre 2009. C'est également une légère hausse par rapport à la moyenne trimestrielle de 2009. Loin de toute euphorie, le marché s'assainit et sort de sa torpeur.

15 transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont été conclues au 1er trimestre pour un total de 166 100 m<sup>2</sup> (35 % de la demande placée). Les volumes placés sont en retrait de 3 % par rapport à la moyenne trimestrielle 2009. Les pré-commercialisations représentent, en nombre, 27 % de ces grandes transactions contre 18 % au 2ème semestre 2009. Certains utilisateurs semblent donc plus enclins à se positionner en amont sur des programmes répondant à leurs besoins. Les surfaces intermédiaires, comprises entre 1 000 m<sup>2</sup> et 5 000 m<sup>2</sup> pèsent, avec 168 400 m<sup>2</sup>, pour 36 % de la demande placée, un niveau record. La part des surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> est stable à 29 %, 137 700 m<sup>2</sup> ont été placés dans cette tranche de surfaces.

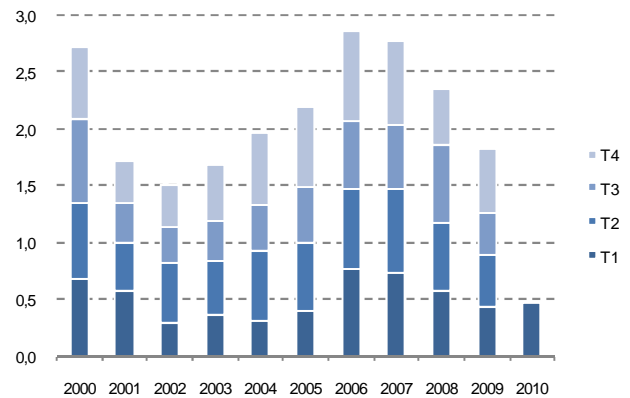
Paris a concentré près de la moitié de la demande placée au 1er trimestre 2010 avec une augmentation de 55 % par rapport à la moyenne trimestrielle 2009. Deux phénomènes se sont conjugués, le retour des grandes transactions et le dynamisme des petites et moyennes surfaces.

Les volumes des secteurs périphériques sont en recul par rapport au 4ème trimestre 2009. À l'exception de la 2ème Couronne, les niveaux de demande placée s'inscrivent également en baisse par rapport au 1er trimestre 2009 ou à leur moyenne trimestrielle 2009. La question de l'attractivité de certains secteurs mal desservis par les transports en commun ou marqués d'obsolescence se pose.

La part du neuf / restructuré dans la demande placée s'inscrit à 38 %. Les utilisateurs privilégient encore les critères prix et localisation sur la qualité des locaux. En comparaison de la dernière décennie, Paris est, avec 40 %, 12 points au-dessus de sa moyenne et le Croissant Ouest, avec 16 %, est 26 points en-dessous de la sienne.

Le tissu économique francilien continue de faire preuve d'une grande diversité ; celle-ci se traduit dans la structure de la demande placée. Le secteur financier représente plus du quart du marché au 1er trimestre 2010, suivi par le secteur industriel (20 %). Le secteur public et la communication-crédation, ex-aequo avec 10 %, complètent le podium.

### Évolution de la demande placée en Ile-de-France (en millions de m<sup>2</sup>)



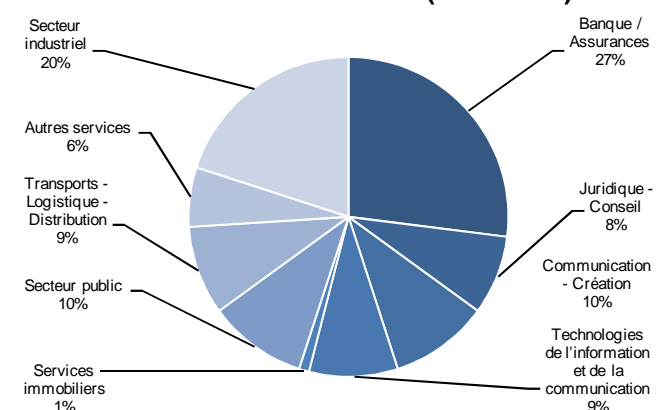
Source : CB Richard Ellis / Immostat

### Répartition de la demande placée par secteurs d'activité au 1er trimestre 2010 (transactions > 1 000 m<sup>2</sup>)

	< 1 000 m <sup>2</sup>	1 000 à 5 000 m <sup>2</sup>	> 5 000 m <sup>2</sup>	Toutes surfaces
Paris Centre Ouest	33%	18%	13%	20%
Paris Sud	10%	13%	21%	15%
Paris Nord Est	6%	9%	25%	14%
La Défense	3%	3%	0%	2%
Croissant Ouest	19%	26%	7%	17%
1ères Couronnes	10%	4%	15%	10%
2ème Couronne	19%	27%	19%	22%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Source : CB Richard Ellis / Immostat

### Répartition de la demande placée par secteurs d'activité au 1er trimestre 2010 - (> 1 000 m<sup>2</sup>)



Source : CB Richard Ellis / Immostat

## Pause dans l'accroissement du stock

La croissance de l'offre immédiate a ralenti au point de marquer une pause au 1er trimestre 2010. Le stock reste stable par rapport au 1er janvier 2010 avec 3,6 millions de m<sup>2</sup> inoccupés. En un an, le stock a crû de 23 %.

La bonne tenue de la demande placée début 2010 a donc permis d'absorber les libérations du trimestre ainsi que les livraisons en voie de tarissement.

Le taux de vacance est inchangé à 6,8 %. Paris où la vacance, à 5,5 %, régresse dans tous les secteurs voit son offre immédiate se réduire de 5 %. Dans le Nord Est de Paris, le stock perd plus de 10 % et, les 3,8 % de vacance, permettent de parler de sous-offre. À La Défense, le taux de vacance reste bas à 5% mais a augmenté au 1er trimestre et est appelé à croître dans les prochains mois du fait des libérations attendues.

L'offre dans le Croissant Ouest a été alimentée par des livraisons de grandes surfaces dans la Boucle Sud et à Péri-Défense mais le taux de vacance reflue légèrement à 10 %.

Les 1ères Couronnes connaissent une vacance allant de 11,1 % au Sud à 7,2 % à l'Est où la livraison de programmes importants au 2ème trimestre devrait mécaniquement faire monter la vacance.

La part du neuf / restructuré s'inscrit à 26 % en recul de 3 points par rapport au 1er janvier. Le ralentissement des livraisons laisse craindre que la qualité du stock continue de baisser et qu'un effet de rareté apparaisse dans certains secteurs dès fin 2010.

## Toujours pas de reprise des lancements « en blanc »

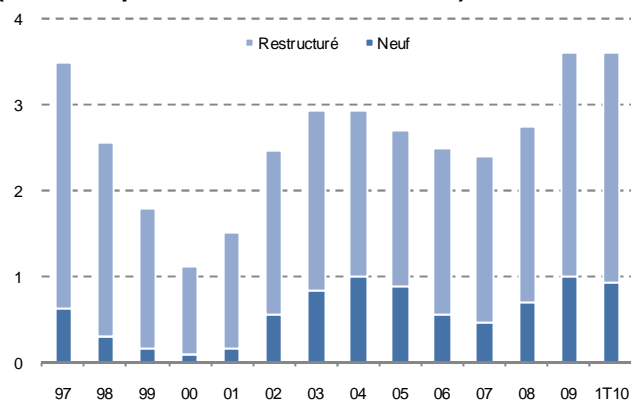
L'offre future certaine supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> continue de se réduire en raison du peu de lancements « en blanc ». Seuls 76 immeubles sont attendus pour un total légèrement supérieur à 1 million de m<sup>2</sup>, soit une baisse de 8 % depuis le début de l'année et de 36 % depuis le 1er avril 2009. La qualité de cette offre s'inscrit également en baisse à 56 % de neuf / restructuré contre 66 % 12 mois plus tôt.

La 2ème Couronne, les 1ères Couronnes et le Croissant Ouest ont perdu en 12 mois de 43 % à 49 % de l'offre future certaine supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> alors que Paris et La Défense n'ont vu la leur reculer « que » de 20 % en 12 mois. La vacance plus basse dans ces secteurs est sans doute à même de rassurer les investisseurs sur les perspectives locatives de leurs programmes et explique ces évolutions.

Les projets qu'investisseurs et promoteurs n'osent lancer faute de financements et en raison des incertitudes conjoncturelles alimentent l'offre future probable. À 2,8 millions de m<sup>2</sup>, elle est en hausse de 3 % depuis le début de l'année et de 26 % en un an.

Bien que le « passage à vide » entre les projets livrables d'ici fin 2011 et ceux qui restent à mettre en chantier soit désormais identifié par les acteurs du marché, cela n'a pas encore eu d'impact concret sur une reprise des

## Évolution de l'offre immédiate en Ile-de-France - (en fin de période - en millions de m<sup>2</sup>)



Source : CB Richard Ellis / Immostat

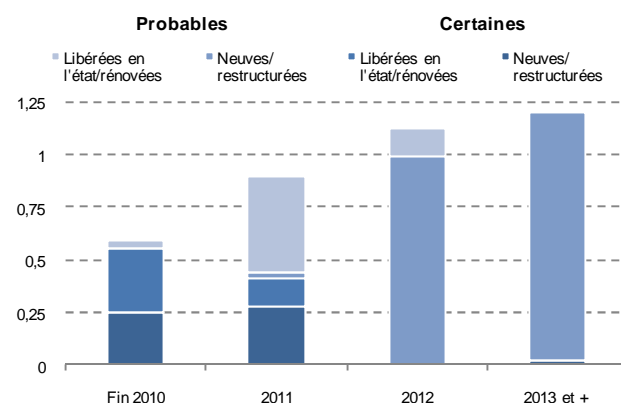
## Taux de vacance et répartition de l'offre immédiate au 1er avril 2010

	Taux de vacance		Répartition géographique de l'offre immédiate	Part de l'offre neuve ou restructurée
Paris Centre Ouest	6,0%	↓	14%	22%
Paris Sud (5ème, 6ème, 7ème, 12ème, 13ème, 14ème et 15ème arrondissements)	5,8%	↓	8%	43%
Paris Nord Est (3ème, 4ème, 10ème, 11ème, 18ème, 19ème et 20ème arrondissements)	3,8%	↓	3%	29%
<b>Total Paris</b>	<b>5,5%</b>	<b>↓</b>	<b>25%</b>	<b>28%</b>
La Défense	5,0%	↑	4%	10%
Croissant Ouest	10,0%	↓	23%	27%
1ère Couronne Nord	9,5%	↓	6%	50%
1ère Couronne Est	7,2%	↑	3%	48%
1ère Couronne Sud	11,1%	↓	6%	47%
2ème Couronne	6,1%	↑	33%	23%
<b>Total Ile-de-France</b>	<b>6,8%</b>	<b>=</b>	<b>100%</b>	<b>29%</b>

Tendance par rapport au 1er janvier 2010

Source : CB Richard Ellis

## Disponibilités futures > 5 000 m<sup>2</sup> au 1er avril 2010 - (en millions de m<sup>2</sup>)



Source : CB Richard Ellis

lancements « en blanc ». La rareté des surfaces neuves ou restructurées à l'horizon 2011 - 2012 semble désormais inéluctable.

### Stabilité des loyers moyens et évolutions nettes du « prime »

Le loyer moyen francilien pour les surfaces neuves, restructurées ou rénovées s'établit à 304 € HT HC/m<sup>2</sup>/an au 1er avril 2010, en légère hausse depuis le 1er janvier et en baisse de - 3 % sur les 12 derniers mois.

À Paris, le loyer moyen neuf / restructuré s'inscrit dans une tendance haussière au trimestre 2010 avec 439 € mais reste sur une baisse de - 11 % depuis le pic de mi-2008. Les secteurs périphériques affichent une hausse trimestrielle plus claire légèrement supérieure à 1 % dans le Croissant Ouest et les 1ères Couronnes et de 2 % en 2ème Couronne. À l'exception du Croissant Ouest où les loyers neufs ont cédé 10 % depuis mi-2008 et de Paris, les loyers moyens neufs n'ont pas baissé de plus de 5 % depuis le dernier point haut enregistré. La pause dans la baisse observée au trimestre ne permet pas encore de retrouver une hiérarchie cohérente des valeurs locatives entre les secteurs franciliens.

L'évolution des loyers moyens « prime » est beaucoup plus marquée. Des transactions sur des surfaces restructurées et de prestige permettent au loyer moyen « prime » à Paris (726 €) de gagner 9 % au 1er trimestre 2010. Dans le Croissant Ouest, le moyen « prime » progresse légèrement s'établissant à 437 €. Avec 442 € à La Défense, le loyer moyen « prime » enregistre une progression plus sensible grâce à une transaction significative.

Les avantages commerciaux semblent se stabiliser et plus particulièrement sur les grandes surfaces. Ils sont compris entre 1,5 à 2 mois par année d'engagement. Pour les petites et moyennes surfaces, la problématique du double loyer reste le point déterminant des négociations.

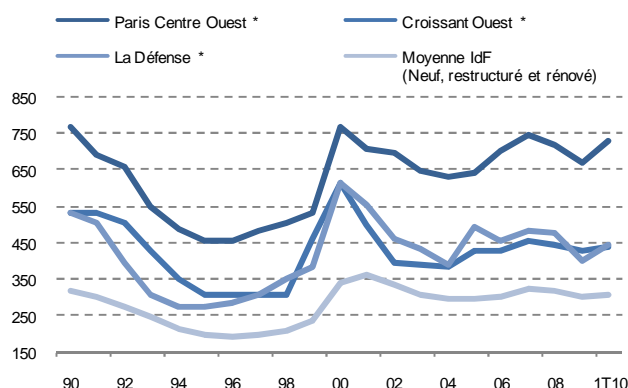
### Perspectives 2010 : restons prudents

Si la demande exprimée devrait progressivement reprendre consistance et les volumes de transactions ne plus baisser, l'horizon n'est pas pour autant sans nuage. Le marché subit actuellement les influences contraires d'une activité mondiale en net redressement et d'une reprise économique française poussive. Ainsi, l'amélioration des conditions de marché sera graduelle en 2010.

La demande placée francilienne devrait être comprise entre 1,7 et 1,9 million de m<sup>2</sup> en 2010 et, à ce niveau, être plus sensible aux bonnes qu'aux mauvaises surprises de la conjoncture. Nous n'excluons donc pas un volume supérieur.

Côté offre immédiate, la stabilité du 1er trimestre demande à être confirmée. Les surfaces disponibles pourraient repartir légèrement à la hausse dans les prochains mois sous l'effet des difficultés de trésorerie des entreprises conduisant à des libérations. De fait, la vacance pourrait encore progresser en 2010, sans toutefois dépasser 8 %.

### Évolution des loyers faciaux de transactions (en fin de période, valeur faciale, en € HT HC/m<sup>2</sup>/an)



\* Loyer moyen "prime". Depuis 2001, le loyer moyen « prime » correspond à la moyenne pondérée des 10 transactions les plus élevées en termes de valeurs locatives, recensées au cours des six derniers mois et portant sur une surface supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>.

Source : CB Richard Ellis

### Loyer moyen pondéré par secteur Immostat au 1er avril 2010 - (HT HC/m<sup>2</sup>/an)

	Neuf / restructuré / rénové		Seconde main	
Paris Centre Ouest	497 €	↑	395 €	=
Paris Sud	418 €	↑	327 €	↓
Paris Nord Est	305 €	=	252 €	=
La Défense	465 €	↓	355 €	↓
Croissant Ouest	322 €	↑	229 €	=
1ère Couronne	249 €	↑	164 €	↑
2ème Couronne	170 €	↑	113 €	=
<b>Moyenne IdF</b>	<b>304 €</b>	<b>↑</b>	<b>225 €</b>	<b>↓</b>

Evolution par rapport au 1er janvier 2010

Source : CB Richard Ellis

### Perspectives économiques au 1<sup>er</sup> trimestre 2010

	2009	2010e	2011e
Croissance mondiale	- 0,8%	+ 3,9%	+ 4,3%
PIB France	- 2,2%	+ 1,4%	+ 1,7%
Consommation des ménages	+ 0,8%	+ 1,1%	+ 1,5%
Investissement des entreprises	- 7,8%	- 1,1%	+ 2,5%
Exportations	-10,9%	+ 3,6%	+ 4,6%
Taux d'intérêt à 3 mois	0,90%	1,29%	2,09%
Obligations publiques à 10 ans	3,65%	3,80%	4,21%
Inflation (moyenne annuelle)	+ 0,1%	+ 1,3%	+ 1,6%
Balance commerciale (en Mds d'€)	-43,0	-46,9	-48,2

Sources : FMI, INSEE, Consensus Centre de Prévisions de l'Expansion, Crédit Agricole, Douanes

Par ailleurs, le niveau de l'offre future certaine de qualité va bientôt atteindre son point bas, synonyme inévitable de reprise desancements « en blanc » dans les bonnes localisations et de fin de la baisse des loyers. Si cette perception de la rareté des offres de qualité à horizon 2011-2012 est aujourd'hui naissante dans les esprits, elle devrait se faire plus concrète à partir de la rentrée 2010.

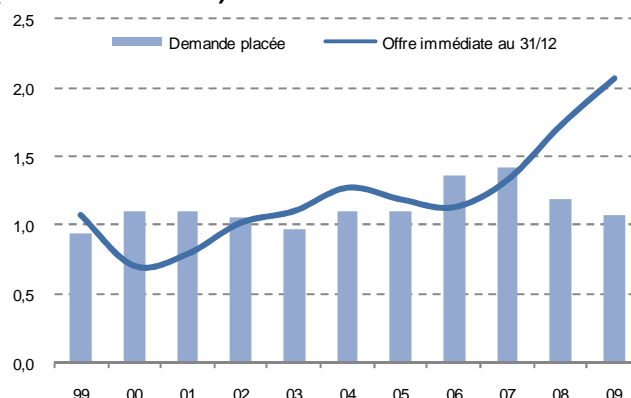
### Le marché des bureaux en régions

En dépit d'un recul annuel de 11 %, la demande placée en régions\* se situe, en 2009, à 1,08 million de m<sup>2</sup>. Face à la crise, les régions avec un tissu économique très marqué par les industries traditionnelles souffrent davantage et celles avec un stock significatif d'offres neuves s'en sortent généralement mieux. Par ailleurs, les marchés habituellement portés par les entreprises internationales et privées ont été à la peine alors que le secteur public et parapublic a maintenu la demande dans la plupart des régions. La demande placée a baissé de 33 % à Sophia-Antipolis, de 34 % à Aix-en-Provence et de 30 % à Lyon par exemple. Malgré la conjoncture, les utilisateurs ont confirmé leur attrait pour les bureaux neufs qui représentent 44 % de la demande placée.

L'offre immédiate, en hausse annuelle de 18 %, s'établit fin 2009 à 2,05 millions de m<sup>2</sup> avec une part du neuf à 32 %. L'offre future certaine neuve livrable à deux ans, estimée à 544 000 m<sup>2</sup> s'inscrit toujours dans une tendance baissière. L'obsolescence du parc tertiaire régional devrait inciter les propriétaires à choisir entre l'arbitrage et la remise aux normes de leur patrimoine.

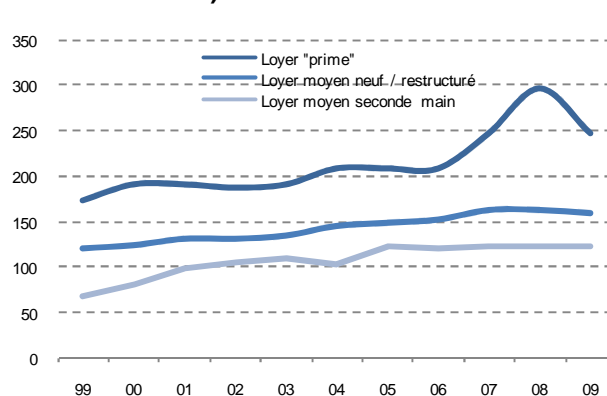
Contrairement à Paris, l'ajustement des valeurs locatives ne s'est pas réellement effectué en régions. L'augmentation des avantages commerciaux (franchises, travaux...) a très souvent permis le maintien des loyers faciaux. Le loyer moyen du neuf et restructuré diminue de 4 % en 2009 (159 € HT HC/m<sup>2</sup>/an). Toutefois, une « vraie » baisse pourrait se produire en 2010 avec la reprise progressive et sélective de l'activité.

### Offre immédiate et demande placée en régions\* (en millions de m<sup>2</sup>)



Source : CB Richard Ellis

### Evolution des loyers en régions\* (en €HT HC/m<sup>2</sup>/an)



\*Échantillon : Aix-en-Provence/Marseille, Bordeaux, Clermont-Ferrand, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nantes, Nice/Sophia-Antipolis, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.  
Source : CB Richard Ellis



## Indicateurs et évolutions annuelles du marché des bureaux en 2009

Métropoles régionales	Offre immédiate au 31/12/2009 (en m <sup>2</sup> )	Part du neuf dans l'offre	Demande placée en 2009 (en m <sup>2</sup> )	Part du neuf dans la demande placée	Loyers des locaux neufs ou restructurés (en €HT HC/m <sup>2</sup> /an)	Loyers des locaux de seconde main (en €HT HC/m <sup>2</sup> /an)
Aix-en-Provence	52 000 ↓	26%	33 000 ↓	20%	140 / 200	125 / 140
Annecy	47 500 ↑	8%	18 300 ↓	23%	155 / 190	80 / 170
Avignon	20 000 ↓	23%	15 000 ↑	55%	140 / 150	80 / 130
Bordeaux	137 000 ↑	33%	81 000 ↑	47%	125 / 165	108 / 135
Caen	50 000 ↑	10%	9 000 ↓	20%	125 / 160	80 / 120
Chambéry	21 500 ↑	30%	11 000 ↓	6%	115 / 145	75 / 135
Clermont-Ferrand	36 000 ↑	40%	15 600 ↑	60%	110 / 140	70 / 135
Grenoble	115 000 ↑	21%	38 400 ↓	33%	140 / 170	80 / 115
Le Havre	25 000 ↑	15%	17 000 =	30%	120 / 160	100 / 130
Lille	290 000 ↑	35%	139 500 ↓	51%	116 / 185	80 / 140
Lyon	396 400 ↑	32%	163 800 ↓	49%	135 / 246	110 / 200
Marseille	150 000 ↑	25%	72 000 ↑	28%	130 / 250	90 / 150
Metz	41 000 ↓	11%	30 000 ↑	30%	110 / 150	80 / 130
Montpellier	68 000 ↓	40%	59 000 ↑	40%	135 / 150	90 / 140
Mulhouse	56 000 ↑	17%	14 900 ↓	44%	110 / 170	50 / 165
Nancy	46 900 ↑	29%	38 700 ↑	24%	130 / 160	85 / 160
Nantes	80 000 ↑	50%	80 000 ↓	60%	120 / 175	85 / 150
Nice	38 000 ↓	68%	26 000 ↑	38%	180 / 200	110 / 180
Rennes	107 000 ↑	35%	56 000 ↓	15%	150 / 180	120 / 160
Rouen	81 310 ↑	21%	34 290 ↓	20%	130 / 150	51 / 120
Sophia Antipolis	55 000 ↑	19%	16 000 ↓	28%	180 / 230	120 / 180
Strasbourg	174 800 ↑	23%	57 900 ↓	42%	125 / 200	75 / 155
Toulouse	192 400 ↑	40%	135 000 ↑	69%	125 / 170	95 / 150

Source : CB Richard Ellis

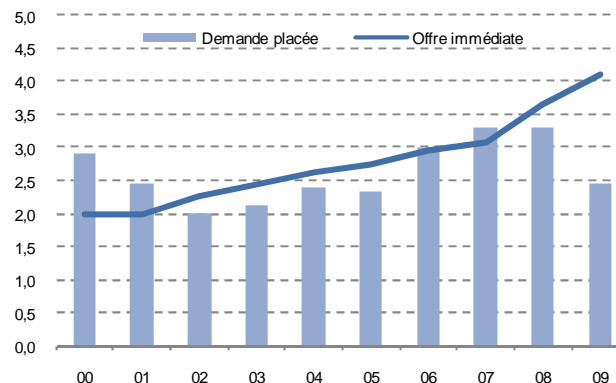
### Le marché des locaux d'activités et des entrepôts en régions

En 2009, 2,8 millions de m<sup>2</sup> ont été placés en locaux d'activités et entrepôts. Sans être catastrophique, ce niveau est inférieur de 16 % à celui enregistré en 2008. Le segment des surfaces moyennes s'est en général effondré et le marché repose souvent sur quelques transactions de grande ampleur. L'année a été marquée par les renégociations de baux, le gel ou la diminution de la taille des projets immobiliers, l'adaptation des activités et/ou des locaux occupés pour retarder un déménagement. La volonté des utilisateurs d'acquiescer leurs locaux reste une caractéristique régionale renforcée par la crise. Parmi les villes de l'échantillon en régions\* cinq affichent une progression, comprise en 2 % (Rouen) et 15 % (Toulouse) ou une stabilisation de leur activité (Marseille). La part du neuf passe de 43 % en 2008 à 46 % en 2009.

Le stock disponible, estimé fin 2009 à 4,1 millions de m<sup>2</sup>, confirme sa tendance croissante (+ 13 % en un an) alors que l'offre neuve évolue peu, représentant 22 % de ce stock. L'offre future « en blanc » accuse une baisse de 63 % par rapport à fin 2008. Ainsi, seuls 270 000 m<sup>2</sup> de locaux et d'entrepôts seront livrés dans les prochains mois en régions\*. L'offre future « en gris » également en recul, de 34 %, témoigne de la méfiance des acteurs de l'immobilier en régions\* face à une possible reprise de l'activité. Corollaire, la proportion de projets éventuels est croissante.

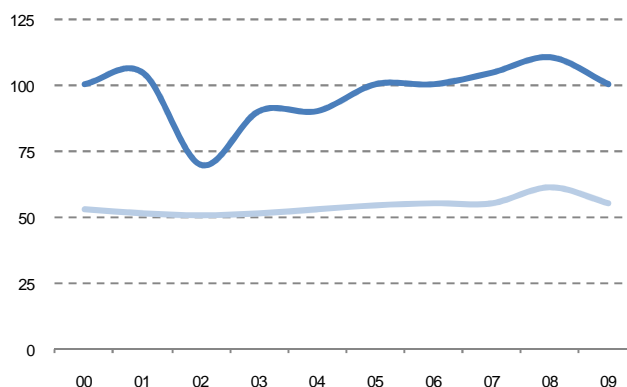
Le loyer moyen des locaux neufs ou restructurés a baissé de 8 % par rapport à fin 2008. Les

### Offre immédiate et demande placée en régions\* (en millions de m<sup>2</sup>)



Source : CB Richard Ellis

### Evolution des loyers en régions\* (en €HT HC/m<sup>2</sup>/an)



\*Échantillon : Aix-en-Provence/Marseille, Bordeaux, Clermont-Ferrand, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nantes, Nice/Sophia-Antipolis, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.  
Source : CB Richard Ellis, Document de référence Affine 2009

ajustements de valeurs se font encore souvent sous forme d'avantages commerciaux tels que des franchises de loyer ou la prise en charge des travaux par le propriétaire.

### Indicateurs et évolutions annuelles du marché des locaux d'activités et entrepôts en 2009

Métropoles régionales	Offre immédiate au 31/12/2009 (en m <sup>2</sup> )		Part du neuf dans l'offre	Demande placée en 2009 (en m <sup>2</sup> )		Part du neuf dans la demande placée	Loyers des locaux neufs ou restructurés (en €HT HC/m <sup>2</sup> /an)	Loyers des locaux de seconde main (en €HT HC/m <sup>2</sup> /an)
Aix-en-Provence	385 000	↑	54%	191 000	↓	58%	41 / 100	30 / 70
Anancy	135 200	↑	N.S.	54 900	↓	30%	70 / 90	37 / 65
Bordeaux	271 530	↑	N.D.	116 200	↓	40%	43 / 78	35 / 69
Caen	200 000	↑	5%	65 000	↓	15%	45 / 55	35 / 45
Chambéry	63 000	↑	9%	45 000	↓	20%	55 / 15	30 / 55
Clermont-Ferrand	80 000	↑	1%	30 500	↓	17%	45 / 70	20 / 60
Grenoble	156 000	↑	7%	100 300	↑	9%	74 / 85	35 / 65
Lille	514 000	↑	41%	443 000	↓	72%	41 / 55	30 / 50
Lyon	1 013 000	↑	19%	640 600	↑	41%	37 / 65	25 / 60
Marseille	102 000	↑	6%	61 000	=	N.S.	60 / 110	45 / 65
Metz	220 000	↑	3%	80 000	↓	N.S.	45 / 65	15 / 50
Montpellier	55 000	↓	12%	49 300	↑	6%	75 / 85	42 / 65
Mulhouse	232 700	↑	3%	87 300	↓	45%	45 / 110	20 / 100
Nancy	98 000	↑	19%	58 000	↓	9%	50 / 65	18 / 60
Nantes	100 000	↑	N.D.	95 000	↓	N.D.	60 / 80	N.S.
Nice	90 000	↓	N.S.	65 000	↓	N.S.	70 / 80	N.S.
Rennes	128 000	↑	20%	110 700	↓	17%	36 / 70	20 / 60
Rouen	98 000	↓	23%	108 000	↑	1%	42 / 60	25 / 60
Sophia Antipolis	40 000	↑	N.S.	16 000	↓	12%	85 / 100	65 / 85
Strasbourg	580 100	↑	11%	206 600	↓	47%	48 / 95	28 / 85
Toulouse	146 600	↑	21%	142 700	↑	1%	59 / 90	30 / 35

N.S. : Non Significatif ; N.D. : Non Déterminé

Source : CB Richard Ellis

### Le marché de l'immobilier logistique en France (Entrepôts > 10 000 m<sup>2</sup>)

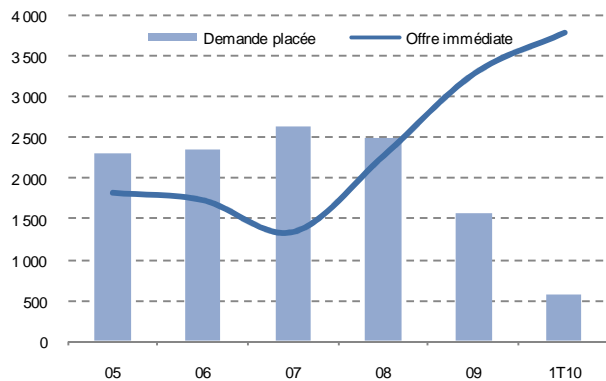
#### **Un très bon niveau de demande placée... en Ile-de-France**

Après un 4ème trimestre 2009 en berne, le 1er trimestre 2010 s'est révélé performant. La demande placée est en hausse de 28 % par rapport au 1er trimestre 2009 (579 600 m<sup>2</sup>). Ce résultat est essentiellement le fait de l'Ile-de-France, où les volumes transactés atteignent le niveau historique de 304 000 m<sup>2</sup> (+ 173 % par rapport au 1er trimestre 2009) et 13 opérations. Cette performance de la région capitale est principalement liée à un phénomène de rattrapage de l'année écoulée, favorisé par la bonne qualité du stock disponible et le «repricing» effectué. 7 opérations ont été réalisées pour le compte de chargeurs (issus du secteur de la distribution pour l'essentiel) et 6 pour des logisticiens. Enfin, la qualité des bâtiments transactés s'améliore, 65 % des volumes étant neufs.

En revanche, les marchés régionaux sont encore « déprimés », les 3 grandes régions logistiques n'affichant pas encore de reprise, à l'exception du grand nord. Ce dernier secteur a vu sa demande placée croître de 28 % par rapport au 1er trimestre 2009 (83 800 m<sup>2</sup>). Sur 5 transactions réalisées, 4 sont comprises entre 10 000 m<sup>2</sup> et 20 000 m<sup>2</sup>, traduisant une réduction des surfaces commercialisées en régions. En outre, la demande placée du couloir rhodanien diminue fortement, notamment car la proportion des opérations de moins de 10 000 m<sup>2</sup> est en hausse et représente plus de 57 % des commercialisations.

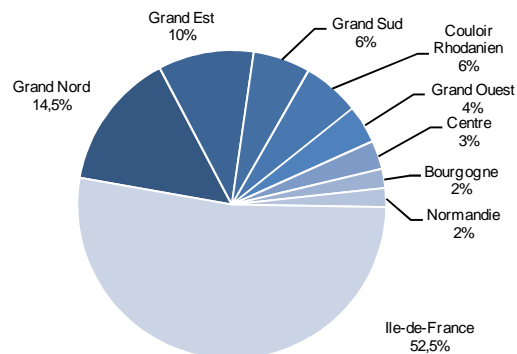
La part des chargeurs dans les transactions s'établit à 55 % au 1er trimestre 2010, s'expliquant par le dynamisme du secteur de la grande distribution sur le marché.

### Offre immédiate et demande placée en France - (en milliers de m<sup>2</sup>, en fin de période)



Source : CB Richard Ellis et Immostat

### Répartition géographique de la demande placée au 1er avril 2010



Source : CB Richard Ellis

### Des stock toujours en hausse en régions

L'offre immédiate atteint moins de 3,8 millions de m<sup>2</sup> au 1er avril 2010 (+ 16 % en un trimestre). Elle diminue en Ile-de-France (- 13 %) mais augmente toujours en régions, notamment dans le grand nord (+ 34 %), dans le grand sud (+ 29 %) et dans le couloir rhodanien (+ 13 %). Les stocks sont traditionnellement répartis sur l'axe Nord/Sud, majoritairement en Ile-de-France et dans le couloir rhodanien. Leur diminution dans la région francilienne est essentiellement due au bon niveau de demande placée, ainsi qu'à l'arrêt des mises en chantier depuis déjà plusieurs trimestres. En revanche, ce dernier constat a engendré un recul du stock neuf qui, couplé à une hausse des libérations à venir, devrait donc être amené à perdre en qualité dans les prochains mois. L'offre future « en blanc » est toujours en baisse (- 57 %, 130 000 m<sup>2</sup>), alors que l'offre « en gris » progresse encore et atteint plus de 4 millions de m<sup>2</sup> au 1er avril 2010.

### Des loyers stabilisés

Au 1er avril 2010, les valeurs locatives faciales sont stables, tant en Ile-de-France qu'en régions. Le marché a confirmé que le « repricing » s'était opéré. Toutefois, certains marchés souffrent encore, notamment sur certains bâtiments de seconde main, mal localisés.

### Valeurs locatives faciales en France au 1<sup>er</sup> avril (HT HC/m<sup>2</sup>/an)

Grand Nord	40 € / 45 €
Ile-de-France	46 € / 52 €
Normandie	37 € / 48 €
Couloir Rhodanien	44 € / 46 €
Grand Sud	41 € / 43 €
Grand Sud Ouest	43 € / 48 €
Grand Est	37 € / 53 €

Source : CB Richard Ellis

## 6.3 Evénements exceptionnels ayant influencé l'activité de la Société

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

## 6.4 Dépendance de la Société à l'égard de brevets, contrats commerciaux ou financiers

La Société n'est pas dépendante à l'égard de brevet, licence ou procédé de fabrication. Les contrats commerciaux et financiers de la Société pouvant avoir une influence sur ses affaires ou sa rentabilité figurent dans la rubrique 4 Facteurs de risque du présent document de référence.

## 6.5 Sources externes utilisées pour les déclarations relatives à la position concurrentielle de la Société

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

## 7 ORGANIGRAMME

### 7.1 Présentation générale

Affine est un opérateur indépendant, société foncière dotée du statut SIIC intervenant principalement dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, et dotée du statut d'établissement de crédit au titre de son activité de crédit bailleur immobilier.

Ses principales filiales sont : Banimmo, société belge qui intervient plus particulièrement dans le repositionnement et le redéveloppement d'immeubles en Belgique, en France et au Luxembourg ; AffiParis, SIIC spécialisée dans l'immobilier d'entreprise parisien, Concerto Développement, spécialisée dans l'ingénierie logistique.

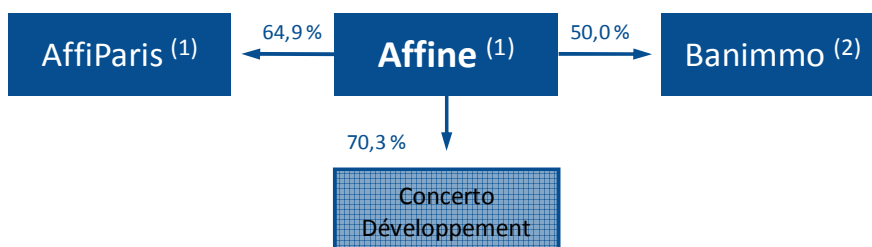
Depuis 2008, le groupe a mis en place une politique de recentrage de son activité autour de son cœur de métier de foncière et, à ce titre, a cédé :

- o sa participation de 2,4% dans le capital d'Altarea en novembre 2009;
- o sa participation majoritaire dans le capital de la société BFI, le 30 décembre 2009, cette cession est devenue définitive le 12 février 2010 ;

De plus, les sociétés Promaffine et Concerto Développement ont cessé leurs activités au cours du second semestre 2009.

Quatre sociétés ont fait l'objet d'une transmission universelle du patrimoine, une société est liquidée et deux sociétés ont été fusionnées. Cinq sociétés sont radiées. Une société a été créée.

Organigramme simplifié au 31 décembre 2009



(1) Société cotée sur Euronext Paris.

(2) Société cotée sur Euronext Bruxelles et Paris.

### 7.2 Liste des filiales importantes

Le périmètre détaillé du groupe est fourni dans l'annexe aux comptes consolidés sous la rubrique 4 Périmètre de consolidation, inclus dans le présent document de référence.

## 8 PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS

### 8.1 Patrimoine

Au 31 décembre 2009, le groupe Affine détenait 110 immeubles de placement, développant 851 000 m<sup>2</sup>, acquis en pleine propriété ou financés en crédit bail immobilier. On trouvera ci-dessous les principales caractéristiques de ces immeubles.

#### 8.1.1 Liste des Immeubles

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

Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m <sup>2</sup>	Taux d'occupation financier	Date acquisition
<b>Bureaux (suite)</b>						
Montigny-le-Bretonneux	« TDF St Quentin » - Rue Ampère	RP	78	9 546	100%	2003
Saint Germain en Laye	Rue Témara	RP	78	1 450	100%	2002
Elancourt	« Parc Euclide » - Rue Blaise Pascal	RP	78	6 339	80%	2004
Plaisir	Zac Ste Apolline, rue des Poiriers	RP	78	1 160	100%	2005
Évry	Rue Gaston Crémieux	RP	91	7 467	100%	1984
Brétigny/Orge	Route des Champcueils	RP	91	2 600	100%	1989
Les Ulis	« L'Odysée » - Rue de la Terre de Feu	RP	91	3 500	100%	2003
Corbeil Essonnes	Darblay I – Avenue Darblay	RP	91	4 644	100%	2003
Corbeil Essonnes	Darblay II – Rue des Petites Bordes	RP	91	2 268	100%	2003
Malakoff	Rue Etienne Dolet	RP	92	817	54%	1987
Issy-les-Moulineaux	Carrefour Weiden	RP	92	2 308	0%	2003
Rueil Malmaison	Passage Saint Antoine	RP	92	3 307	73%	1980
Colombes	Les Corvettes, avenue de Stalingrad	RP	92	13 600	66%	2004
Saint Ouen	Rue du Docteur Bauer	RP	93	1 654	100%	1997
Pantin	« Tour Essor » - rue Scandicci	RP	93	1 138	0%	1994
Bagnolet	Rue Sadi Carnot	RP	93	4 056	100%	1995
Kremlin Bicêtre	Rue Pierre Brossolette	RP	94	1 151	57%	2007
Kremlin Bicêtre	Boulevard du Général de Gaulle	RP	94	1 860	100%	2007
Cergy Pontoise	Rue du Petit Albi	RP	95	3 213	100%	2007
Goussainville	Rue Le Nôtre	RP	95	2 835	89%	2005
Nice	Les Gabins, rue Guiglionda	Province	06	16 201	87%	2005
Valbonne - rose	Route des Lucioles - Sophia Antipolis	Province	06	2 781	100%	1986
Valbonne - beige	Route des Lucioles - Sophia Antipolis	Province	06	700	100%	1992
Aix les Milles	Rue Georges Claude	Province	13	5 528	91%	1975
Aix-en-Provence	« Décisium » - Rue Mahatma Gandhi	Province	13	2 168	94%	1994
Aix-en-Provence	Rue Louis de Broglie – Zac Duranne	Province	13	880	100%	1997
Marseille	Rue André Roussin	Province	13	1 329	100%	1998
Bayeux	Place Charles de Gaulle	Province	14	764	0%	2005
Toulouse	Avenue de l'Europe	Province	31	645	100%	2005
Montpellier	Zac du Millénaire, avenue Einstein	Province	34	1 128	100%	2005
Nantes	Route de Paris – Lot 8	Province	44	749	100%	1992
Nantes	Route de Paris – Lot 9	Province	44	761	100%	1992
Nantes - Marie Galante	Rue Henri Picherit	Province	44	3 084	100%	2006
Orléans	Rue Léonard de Vinci / av. du Titane	Province	45	1 159	100%	1998
St Julien les Metz	Rue Jean Burger - Sage	Province	57	3 240	100%	2007
St Julien les Metz	Rue Jean Burger - Tannerie	Province	57	5 378	88%	2007
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Province	59	5 000	100%	2006
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Province	59	7 765	79%	2008
Lille - La Madeleine	« Périnor » – Rue Jeanne Mailotte	Province	59	7 734	82%	2005
Villeneuve d'Ascq	« Triopolis » - Rue des Fusillés	Province	59	3 045	100%	2004
Hesdin	Avenue François Mitterrand	Province	62	346	0%	2005
Mulhouse	« L'Épicerie »	Province	68	5 019	89%	2008
Bron	Rue du 35 <sup>e</sup> Régiment d'Aviation	Province	69	4 392	78%	1996
Lyon Gerland	« Le Fontenoy » - Rue André Bollier	Province	69	4 060	100%	2006
Lyon	« Le Dauphiné » - Rue du Dauphiné	Province	69	5 481	100%	2005
Lyon	« Le Rhodanien » - Bld Vivier Merle	Province	69	3 472	96%	1983
Villeurbanne	Bld du 11 Novembre	Province	69	5 790	100%	2002
Zaventem	Alma Court	Belgique		16 130	97%	1999
Koningslo	Athena Business Centre	Belgique		17 732	83%	2002
Bruxelles	Raketstraat, rue de la Fusée	Belgique		6 349	100%	2004
Evere	Honeywell H3	Belgique		12 449	100%	2001
Evere	Honeywell H5	Belgique		3 753	69%	2001
Antwerp	Lange LozanaStraat	Belgique		7 536	100%	2000
Bruxelles	Avenue des Arts	Belgique		3 992	11%	2006
Bruxelles	North Plaza	Belgique		14 503	49%	2008
Bruxelles	Unilever	Belgique		13 611	70%	2008
Kontich	Prins Boudewijhlann	Belgique		6 839	29%	2007

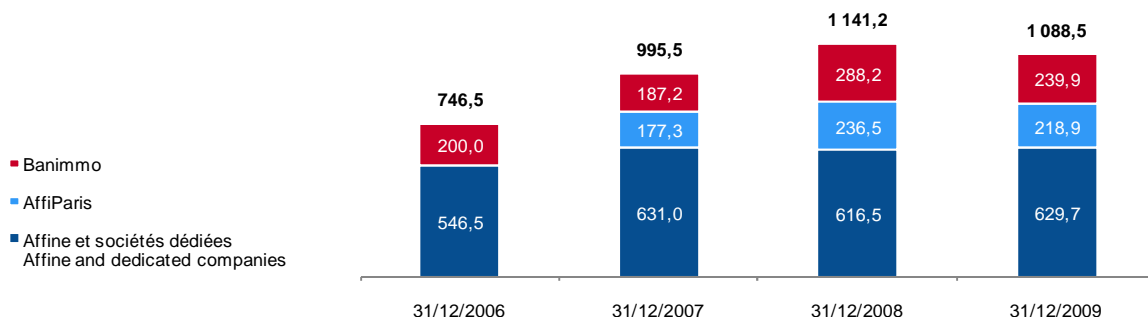
Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m <sup>2</sup>	Taux d'occupation financier	Date acquisition
<b>Surfaces et centres commerciaux</b>						
Marché Saint Germain	Saint Germain	Paris	75	3 179	100%	2009
Paris 15 <sup>e</sup>	Galerie – Rue Vaugirard	Paris	75	2 083	41%	2008
Vert St Denis	RN6 - Cesson	RP	77	4 322	100%	1977
Fontenay-sous-Bois		RP	94	1 970	100%	2008
Quincy sous sénart	Val d'Yerres II	RP	91	3 715	19%	1986
St Cloud	Rue du Calvaire	RP	92	1 109	100%	2004
Clamart	Avenue du Général de Gaulle	RP	92	8 017	100%	2007
Troyes-Barbère St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Province	10	5 793	100%	2007
Troyes-Barbère St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Province	10	1 200	100%	2007
Nîmes		Province	30	17 747	100%	2009
Bordeaux	Quai de Bacalan	Province	33	25 334	79%	2005
Arcachon		Province	33	3 615	N.S.	2009
St Etienne	Rue Louis Braille - Dorianvest	Province	42	5 027	67%	2006
Saran	RN20	Province	45	2 964	100%	2007
Nevers	Avenue Colbert	Province	58	5 870	N.S.	2008
Antwerp	Bouwcentrum	Belgique		23 480	100%	2007
<b>Hôtels restaurants</b>						
Orléans (Résid. étudiants)	Route du Faubourg Madeleine	Province	45	1 379	100%	1989
Biarritz	Avenue de l'Impératrice	Province	64	606	100%	1990
<b>Divers</b>						
Paris 12 (parkings)	Rue Traversière	Paris	75	N.S.	100%	2008
Saint-Cloud	Rue du Calvaire	RP	92	6 571	43%	2004
Berlin	Goerzallee - Zehlendorf	Allemagne		18 313	91%	2005

RP : Région parisienne (hors Paris)  
N.S. : Non Significatif

### 8.1.2 Valeur des Immeubles

Le groupe a procédé à l'évaluation de son patrimoine locatif à fin décembre 2009 par de nouvelles expertises externes pour 95 % de sa valeur et par mise à jour interne pour les autres actifs de petite taille ou en cours de cession (en reprenant notamment le prix des actifs sous promesse). La juste valeur (droits inclus) des 110 actifs immobiliers s'établit à 1 089 M€, contre 1 141 M€ à fin 2008.

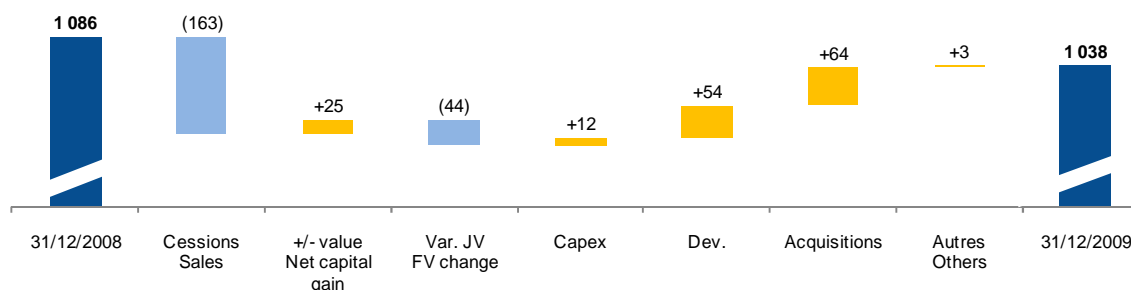
Juste valeur des immeubles, droits inclus (en M€) à fin 2009



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

- de cessions à hauteur de 163 M€, dont 25 M€ de plus value ;
- de 131 M€ d'investissements et développement d'immeubles (119 M€ d'investissements et 12 M€ de capex) ;
- d'une baisse de 44 M€ de la juste valeur à périmètre constant ;
- D'une reprise de 3 M€ sur la juste valeur des surfaces occupées par BFI compte tenu de la cession de la société.

Variation de la juste valeur des immeubles hors droits (en M€) à fin 2009



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

- d'une baisse de 1,1 % par la diminution des loyers de marché.
- d'une baisse de 3,2 % par l'accroissement des taux de rendement retenus pour les expertises,
- d'une baisse de 0,7 % provenant de plusieurs effets dont la diminution du taux d'occupation financier.

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

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

Classe d'actif	Juste valeur	Taux	+ / 25 pb Impact (M€)
Bureaux	574	7,3 %	19,6
Entrepôts et activités	206	8,6 %	5,9
Surfaces commerciales	195	7,3 %	5,7
Autres	63	7,5 %	1,3
<b>Total</b>	<b>1 038</b>	<b>7,6 %</b>	<b>32,5</b>

## 8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles

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

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



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

## 9 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

### 9.1 Situation financière

#### Actif net réévalué

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

### 9.2 Résultat d'exploitation

#### 9.2.1 Facteurs importants influant sur le résultat courant

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

Résultat consolidé (M€) <sup>(1)</sup>	2007 <sup>(5)(6)</sup>	2008 <sup>(5)(6)</sup>	2009 <sup>(6)</sup>
Immeuble de placement	57,0	63,5	62,8
Location financement	7,8	5,9	3,8
Développement immobilier	10,5	2,2	0,0
Divers	2,1	1,1	0,6
<b>Marge opérationnelle <sup>(2)</sup></b>	<b>77,6</b>	<b>72,9</b>	<b>67,3</b>
Résultat financier <sup>(3)</sup>	(29,1)	(35,5)	(31,2)
Charges d'exploitation et divers	(31,0)	(25,7)	(24,5)
Impôts sur les sociétés	(4,2)	(2,8)	5,1
<b>Résultat courant</b>	<b>13,3</b>	<b>8,8</b>	<b>16,7</b>
Plus-values nettes de cession	28,9	7,0	24,8
<b>Résultat courant après cession</b>	<b>42,2</b>	<b>15,8</b>	<b>41,5</b>
Variation de juste valeur des immeubles	27,8	(46,9)	(43,7)
Variation de juste valeur des instruments financiers	1,8	(12,6)	(7,6)
Divers <sup>(4)</sup>	11,5	(0,4)	0,2
Impôts différés net d'Exit Tax	8,3	6,8	6,9
<b>Résultat net comptable</b>	<b>91,6</b>	<b>(37,3)</b>	<b>(2,7)</b>
Dont part du groupe	78,2	(37,5)	(5,7)

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

(2) Hors variation de juste valeur.

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

(4) Quote-part de sociétés mise en équivalence, variation des écarts d'acquisition, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, en 2007 profit de dilution lié à l'OPV de Banimmo et en 2009 une plus value de cession de 9,0 M€ des titres Altarea.

(5) Le résultat d'Abcd a été pris en compte jusqu'à sa date de sortie du périmètre en 2008, soit à hauteur de 0,17M€.

(6) Afin de mieux refléter les composantes du résultat et de son évolution, la contribution de BFI n'apparaît que sous la rubrique « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession », soit « Divers » dans cette présentation.

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

- d'une baisse de 7,6 % de la marge opérationnelle, qui, conformément à la stratégie du groupe, résulte principalement de la poursuite de la diminution de la contribution des opérations de location financement (3,8 M€ vs 5,9 M€) et d'une marge quasiment nulle pour les opérations immobilières (vs 2,2 M€ en 2008). Par contre, l'activité des immeuble de placements n'enregistre qu'un très léger recul (-1,1 %), en dépit d'un montant élevé d'honoraires de commercialisation (2,1 M€), grâce à une augmentation de 5,1 % des loyers et assimilés ;
- d'une nette amélioration du résultat financier (+12,1 %) entraînée par la forte baisse des taux d'intérêt depuis l'été 2008 et la réduction de l'endettement ;
- d'une baisse sensible des charges d'exploitation (-4,8 %) permise notamment par la baisse des frais de personnel (-18,3 %) ;
- du produit généré principalement par le remboursement de la créance de carry-back de 5,1 M€.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 10 TRESORERIE ET CAPITAUX

## 10.1 Capitaux de la société

### Tableau de variation des capitaux propres consolidés

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

## 10.2 Flux de trésorerie

### Flux de trésorerie consolidé

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

Flux de trésorerie (M€)	2007	2008	2009
Capacité d'autofinancement (hors coût de l'endettement et impôt)	54,4	50,0	54,3
Variation du BFR	(11,6)	(1,4)	18,0
Impôt	(10,3)	(3,6)	1,5
Divers (branche d'activité destinée à être cédée)	2,9	2,7	0,3
<b>Cash-flow opérationnel</b>	<b>35,5</b>	<b>47,7</b>	<b>74,1</b>
Acquisitions	(80,9)	(223,4)	(109,4)
Cessions	55,6	56,5	178,2
Divers	(3,3)	(4,2)	0,4
<b>Cash-flow d'investissement</b>	<b>(29,0)</b>	<b>(171,1)</b>	<b>69,2</b>
Emprunts nouveaux	42,2	272,8	153,0
Remboursements d'emprunts	(93,7)	(107,8)	(234,2)
Intérêts	(33,0)	(41,6)	(31,0)
Divers	108,6	(21,5)	(26,0)
<b>Cash-flow de financement</b>	<b>24,2</b>	<b>101,9</b>	<b>(138,2)</b>
Variation de trésorerie	30,7	(21,5)	5,2

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

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

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

Des informations plus détaillées figurent dans la rubrique 20.3 a) du présent document.

## 10.3 Conditions d'emprunts – Structure de financement

### Financement

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

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

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

Affine dispose par ailleurs à ce jour de lignes de crédit à court terme confirmées pour un montant total de 22 M€.

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

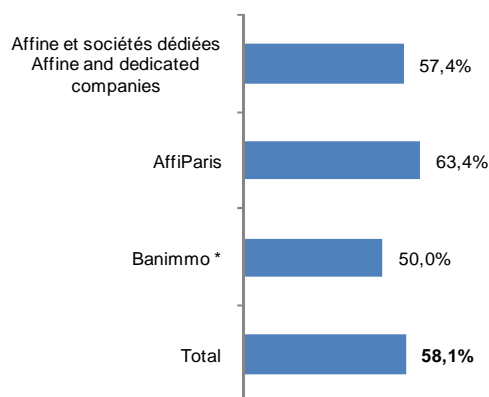
Banimmo dispose pour sa part d'une ligne permanente de 190 M€ auprès d'un pool bancaire pour le financement de ses investissements et le « back-up » des émissions de certificats de trésorerie. Cette ligne, renégociée en mai pour sa tranche B, est tirée au 31 décembre 2009 à hauteur de 78,7 M€ (hors certificats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

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

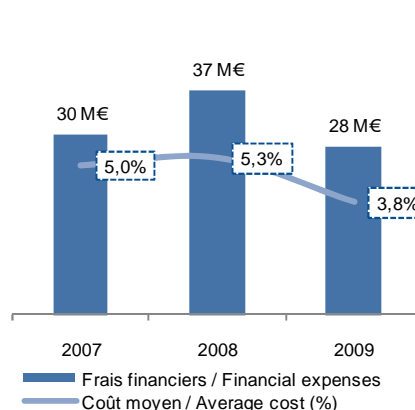
Déduction faite de la dette allouée au crédit bail (51 M€), la dette financière nette correspondant aux immeubles de placement hors VEFA (et aux sociétés mises en équivalence soit 22 M€) s'élève à 637 M€, conduisant à un LTV de 58,1 % contre 56,6 % fin 2008.

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

## LTV (Loan-to-Value)

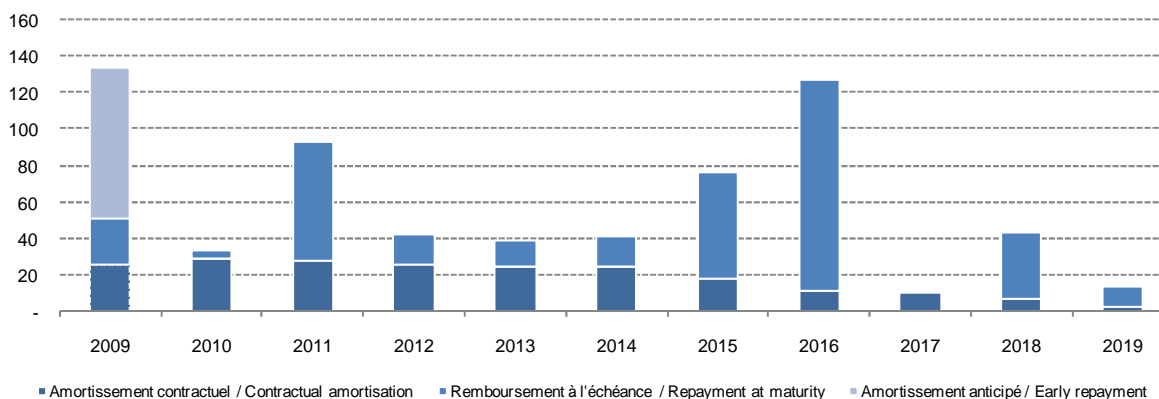


## Coût de la dette

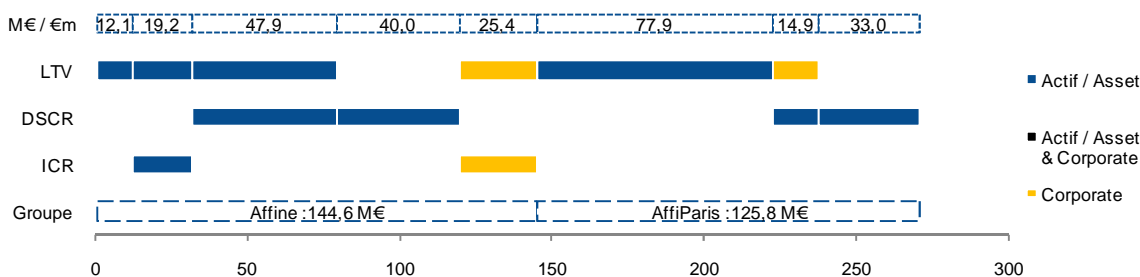


\* Dette sur total actif

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



## Répartition des covenants hors Banimmo (M€)



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

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

#### **10.4 Restriction à l'utilisation de capitaux**

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

#### **10.5 Sources de financement nécessaires**

L'opération de Nevers mentionnée dans le présent document de référence sous la rubrique 5.2.2 est en cours de refinancement.

### **11 RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES**

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

### **12 INFORMATION SUR LES TENDANCES**

#### **12.1 Principales tendances**

Affine – Information Trimestrielle – Communiqué du 14 mai 2010  
Banimmo – Information Trimestrielle – Communiqué du 17 mai 2010  
AffiParis- Information Trimestrielle – Communiqué du 14 mai 2010

#### **12.2 Perspectives**

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

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

L'émetteur déclare qu'aucun élément significatif n'a affecté ses perspectives depuis la date de ses derniers états financiers publiés au 31 décembre 2009.

### **13 PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE**

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

# 14 ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE

## 14.1 Conseil d'administration et Direction générale

### Composition du Conseil d'administration au 23 avril 2010

Prénom, Nom ou dénomination sociale adresse professionnelle	Date de la première nomination	Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	Fonction exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la société
Maryse Aulagnon 4 square Edouard VII- 75009	21/09/1999	2011	Président Directeur Général	European Asset Value Fund (EAVF), SICAV
MAB-Finances représentée par Alain Chaussard 4 square Edouard VII- 75009	28/05/2005	2011	Administrateur, Vice-Président	
Arnaud de Bresson (1) c/o EUROPLACE- 39/41 rue Cambon 75001	05/02/2008	2011	Administrateur*	Délégué général de Paris Europlace
Michel Garbolino c/o IRR 17 avenue George V – 75008	21/09/1999	2011	Administrateur *	Trustee Fondation Stern
Ariel Lahmi (2) 351 East 51th THD, 10022 New York NY USA	28/07/2000	2011	Administrateur	Président de Beekam Reim (LLC), USA
Burkhard Leffers Kälberstückerweg 45 61350 BAD HOMBURG V.D. HOHE (Allemagne)	28/07/2000	2011	Administrateur *	Membre du Conseil d'administration de la Chambre Franco-allemande
Forum Partners, représentée par Andrew Walker 117 Piccadilly London W1J 7JU- Angleterre	29/04/2009	2011	Administrateur *	Associé fondateur et Directeur Général de Forum Partners
Philippe Tannenbaum 31 rue Claude Bernard - 75005	10/12/2007	2011	Administrateur*	Directeur de recherche, Eurohypo AG, London Branch
François Tantot 7 rue Eugène Million- 75015	28/05/1997	2011	Administrateur	Ancien Directeur général d'Aareal Bank France
Jean-Louis Charon <sup>(3)</sup> c/o City Star Private Equity- 61 avenue Victor Hugo 75016	17/05/2002	2011	Administrateur	Président de City Star Private Equity
Bertrand de Feydeau <sup>(3)</sup> 59 avenue Kléber 75016	22/05/2001	2011	Administrateur *	Directeur Général des Affaires Economiques de l'Association Diocésaine de Paris
Stéphane Bureau <sup>(4)</sup> 11-13 Avenue de Friedland – 75008	23/04/2010	2011	Administrateur*	Partner, Directeur Général de la Gestion d'actifs chez CUSHMAN & WAKEFIELD – Paris (Conseil – property & asset management).

(1) Cooptation par le Conseil d'administration du 4 mars 2009, en remplacement de la société Holdaffine, démissionnaire, pour la durée du mandat de cette dernière restant à courir soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008-Cette cooptation a été ratifiée par l'assemblée générale du 29 avril 2009

(2) Ariel Lahmi, représentant permanent de la société Holdaffine jusqu'à la démission de cette dernière en mars 2009. Monsieur Ariel Lahmi a été nommé en nom propre lors de l'assemblée générale du 29 avril 2009 jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2011.

(3) Anciennement censeur de la société Affine – nommé administrateur depuis le 29 avril 2009.

(4) Coopté par le Conseil d'administration du 5 mars 2010, sa cooptation a été ratifiée lors de l'assemblée générale ordinaire du 23 avril 2010.

\* indépendant

Au cours de l'exercice 2009, les mandats des administrateurs suivants n'ont pas été renouvelés :  
Monsieur Jacques de Peretti, Monsieur Paul Mentré (limite d'âge statutaire pour l'administrateur atteinte).

La société Atit, nommée lors de l'assemblée générale du 29 avril 2009 a démissionné en février 2010. Monsieur Stéphane Bureau a été coopté par le Conseil d'administration réuni le 5 mars 2010, sa nomination a été ratifiée lors de l'assemblée générale annuelle du 23 avril 2010.

Au 31 décembre 2009, il n'y a plus de censeurs (les mandats de M Jean-Louis Charon, M. Bertrand de Feydeau et M. Michael Kasser ont pris fin avant l'assemblée générale mixte du 29 avril 2009).

Les principes retenus par le règlement intérieur pour déterminer l'indépendance d'un administrateur sont les suivants :

- ne pas être ou avoir été salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur de sa société-mère ou d'une société qu'elle consolide, au cours des cinq dernières années ;
- ne pas être lié en qualité de salarié ou de dirigeant à un client, fournisseur ou établissement bancaire :  
. significatif de la société ou de son groupe,  
. ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité,
- ne pas avoir un lien familial proche avec un mandataire social,
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq dernières années,
- ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans,
- s'agissant d'administrateurs représentant des actionnaires importants, ne pas participer pas au contrôle de la société et pour autant que le pourcentage de détention est inférieur à 10%.

En application de ces principes, sont considérés comme administrateurs indépendants : M. Arnaud de Bresson, M. Michel Garbolino, M. Bertrand de Feydeau, Forum Partners, M. Burkhard Leffers, M. Paul Mentré (administrateur jusqu'au 29 avril 2009), M. Jacques de Peretti (administrateur jusqu'au 29 avril 2009), M. Philippe Tannenbaum et M. Stéphane Bureau dont la nomination a été ratifiée lors de l'assemblée générale du 23 avril 2010.

#### **Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par les membres du conseil d'administration au cours de l'exercice 2009 :**

##### **Dirigeants :**

Madame Maryse Aulagnon

##### Mandats groupe Affine

AFFINE (SA), président directeur général, comptes 2011  
BANIMMO (SA), Belgique, représentant Affine, président,  
AFFIPARIS (SA), administrateur depuis le 29 avril 2009,  
AFFINE DEVELOPPEMENT I (SAS), représentant Affine, président,  
ATIT (SC), gérant,  
2/4 HAUSSMANN (SAS), représentant Atit, liquidateur,  
BUSINESS FACILITY INTERNATIONAL (SAS), membre du comité de direction,  
CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), représentant Affine, président,  
CAPUCINES III (SCI), représentant Affine, gérant,  
CAPUCINES IV (SCI), représentant Affine, gérant,  
CAPUCINES V (SCI), représentant Affine, gérant,  
CAPUCINES VI (SCI), représentant Affine, gérant,  
CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), membre du comité de direction,  
COUR DES CAPUCINES (SA), représentant Mab-Finances, administrateur,  
LES 7 COLLINES (SAS), représentant Affine, Président, depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2009  
LUMIERE (SAS), représentant Affine, liquidateur,  
MAB-FINANCES (SAS), président,  
NEVERS COLBERT (antérieurement dénommée CAPUCINES I) (SCI), représentant Affine, gérant,  
PROMAFFINE (SAS), membre du comité de direction, Présidente depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009  
SCI BOURGTHEROULDE L'EGLISE (SCI), représentant Promaffine, gérant, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009  
SCI LUCE PARC-LECLERC (SCI), représentant Promaffine, gérant, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009  
SCI NANTERRE TERRASSES 12 (SCI), représentant Promaffine, gérant, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009  
SCI PARIS 29 COPERNIC (SCI), représentant Promaffine, gérant, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009  
SIPEC (SAS), représentant Affine, président,  
TRANSAFFINE (SNC), gérant,  
AFFINVESTOR GmbH, Allemagne, gérant,



HOLDAFFINE (BV), Pays-Bas, administrateur,  
WEGALAAN (SAS), représentant Affine, président jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Mandats hors groupe Affine :

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

#### Monsieur Alain Chaussard

AFFINE (SA), directeur général délégué, représentant permanent de Mab-Finances, vice-président, administrateur, comptes 2011  
AFFIPARIS (SA), président directeur général,  
AFFINE DEVELOPPEMENT II (SAS), représentant Affine, président  
ARCA VILLE D'ETE (antérieurement CAPUCINES II) (SCI), représentant Affine, gérant, BUSINESS FACILITY INTERNATIONAL (SAS), représentant Affine, président,  
CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), représentant Mab-Finances, membre du Comité de direction,  
CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), directeur général depuis le 16 juin 2009, membre du comité de direction, Président depuis le 24 mars 2010  
COUR DES CAPUCINES (SA), président directeur général,  
MAB-FINANCES (SAS), directeur général adjoint,  
PROMAFFINE (SAS), membre du comité de direction,  
ST ETIENNE MOLINA (SAS), représentant Affine, Président  
AFFINVESTOR GmbH, Allemagne, gérant  
BANIMMO (SA), Belgique, représentant Mab-Finances, administrateur  
CARDEV (SA), Belgique, représentant Affine, Président du Conseil d'administration  
SC HOLDIMMO, représentant AffiParis, gérant  
SCI COSMO VALBONNE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2009  
SCI COSMO NANCY, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2009  
SCI COSMO NANTES, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant  
SCI COSMO MONTPELLIER, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant  
SCI COSMO TOULOUSE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant  
SCI COSMO ST ETIENNE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2009  
SCI COSMO MARSEILLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant  
SCI COSMO LILLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant  
SCI DU BEFFROI, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant  
SCI DU 28 A 32 PLACE CHARLES DE GAULLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant  
GOUSSINVEST (SCI), représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant GOUSSIMO 1 (SCI), représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant  
SCI NUMERO 1, gérant  
SCI NUMERO 2, gérant  
SARL COSMO, gérant  
SCI 36, gérant  
PM MURS (SCI), gérant

#### **Administrateurs :**

##### Monsieur Arnaud de Bresson

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur, comptes 2011

Mandats hors groupe

PARISEUROPLACE, Délégué général

Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

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

Monsieur Jean-Louis Charon

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), censeur jusqu'au 29 avril 2009, représentant permanent de Holdaffine BV, administrateur, depuis cette date, comptes 2011

Mandats hors groupe :

CITY STAR PRIVATE EQUITY (SAS), représentant de Chateaubriand Sarl, président,  
SOBK SAS, président  
HORUS CAPITAL 1 (SAS), représentant de Sobk, président  
HORUS GESTION (Sarl), gérant,  
SELECTIRENTE SAS, vice-président du Conseil de surveillance  
PAREF, vice-président du Conseil de surveillance  
CONFIM SAS, président,  
CITY STAR PROPERTY INVESTMENT SAS, président,  
SEKMET EURL, gérant,  
SCI JLC Victor Hugo, gérant,  
SCI LAVANDIERES, gérant,  
FONCIERE ATLAND, administrateur  
I.P.H SAS, président  
SCI 10 Four Charon, gérant  
OGS, président  
MEDAVY Art et Antiquités, Président  
SAS VALERY, Président  
NEXITY (SA), censeur

Monsieur Bertrand de Feydeau

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), censeur jusqu'au 29 avril 2009, administrateur depuis cette date, comptes 2011

Mandats hors Groupe :

AXA IMMOBILIER (SAS), président  
KLEPIERRE (SA), membre du conseil de surveillance  
FONCIERE DES REGIONS (SA), administrateur  
FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA), président non exécutif  
SOCIETE BEAUJON (SAS), administrateur  
SITC (SAS), administrateur  
KLEMURS (SA), administrateur  
SEFRI CIME (SA), administrateur

Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

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

Monsieur Michel Garbolino

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur, comptes 2011

Mandats hors groupe :

FONCIERE ROCADE (SA), Luxembourg, Président Directeur Général,  
C.M.I.L (SA), Luxembourg, Président Directeur Général,  
C.M.I.L Gestion (SA), Luxembourg, Président Directeur Général,  
YMAGIS (SA), administrateur

Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

Fondations Stern, trustee

Monsieur Ariel Lahmi

Mandats groupe Affine :

CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), président jusqu'au 24 mars 2010  
AFFINE (SA), représentant permanent de Holdaffine (BV), administrateur, jusqu'au 30 janvier 2009, puis administrateur depuis le 4 mars 2009  
AFFIPARIS (SA), administrateur,  
BANIMMO (SA), Belgique, administrateur,  
CONCERTO DEVELOPPEMENT IBERICA (SL), Espagne, gérant,  
CONCERTO BALKANS SRL, Roumanie, gérant (société en cours de liquidation),  
LOTHAIRE DEVELOPPEMENT (SCI), représentant Concerto Développement, gérant jusqu'au 29 octobre 2009  
CONCERTO LOGISTIC PARK MER (SCI), représentant Concerto Développement, gérant

Mandats hors groupe Affine :

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

Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), directeur jusqu'au 24 Mars 2010

Monsieur Burkhard Leffers

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur, comptes 2011

Mandats hors groupe :

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

Monsieur Philippe Tannenbaum

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur, comptes 2011

Mandats hors Groupe :

Financière Lhomond EURL, gérant

Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

Eurohypo AG London Branch, Director of Research, jusqu'au 1er juillet 2009

Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière (IEIF), Senior advisor

Université de Paris-Dauphine, enseignant dans le cadre du Master Management de l'immobilier

Monsieur François Tantot

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur, comptes 2011

Mandats hors Groupe :

FTAC (Sarl), gérant,

Monsieur Andrew Walker

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur depuis le 29 avril 2009, comptes 2011

Mandats hors Groupe :

Forum Partners Limited (Grande-Bretagne) : associé fondateur et Directeur Général

Zublin Immobilière France, administrateur

Zublin Immobilien Holding (Allemagne), Président

Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

WIAG Wohnimmobilien AG (Allemagne)

**Liste des mandats et fonctions des membres du conseil dont le mandat n'a pas été renouvelé ou des membres ayant démissionné du conseil :**

Monsieur André Frappier

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur jusqu'au 29 avril 2009

Mandats hors groupe

EURL André Frappier, gérant,

IFOP SA, président du conseil de surveillance

GO EFFECTIVE EUROPE SKILLS (SA), Belgique

Monsieur Jacques de Peretti

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur jusqu'au 29 avril 2009

Mandats hors Groupe :

EXA France Holding (SA), administrateur, directeur général

EXA Conseil Investissement (SA), directeur général

Société nationale immobilière SNI, membre du conseil de surveillance,

Compagnie d'Etudes d'Investissement et de Développement (C.E.I.D), administrateur

Monsieur Paul Mentré

Mandats groupe Affine:

AFFINE (SA), administrateur jusqu'au 29 avril 2009

Mandats hors groupe :

VALEURO (SA), président du conseil d'administration

Madame Catherine Wallerand

Mandat groupe Affine :

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

## 14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de la direction et de surveillance

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

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

### Convention avec le Directeur Général Délégué:

Administrateur concerné : Alain Chaussard

En application de la décision du Comité des rémunérations du 7 mars 2005, approuvée par le conseil d'administration du 21 mars 2005, Affine s'est engagée vis-à-vis de son Directeur Général Délégué à porter l'indemnité qui lui est due, en cas de cessation de fonction, à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du groupe. Cette indemnité ne sera pas due si une faute grave ou lourde est démontrée.

En application de la décision du Comité des rémunérations du 4 mars 2009, conformément aux dispositions de l'article L225-42-1 du Code de commerce, cette indemnité est conditionnée à une condition de performance liée aux résultats d'Affine. L'indemnité ne pourra excéder un an de rémunération brute.

L'indemnité serait assortie de la condition de performance suivante :

- une année de rémunération globale si au cours de l'exercice précédant le licenciement le résultat net dans les comptes individuels d'Affine est au moins égal à 3% des capitaux propres hors dette subordonnée,
- si cette condition n'est pas remplie le comité pourra se référer aux comptes consolidés, hors effets de juste valeur.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'administration du 4 mars 2009.

### Convention avec les associés de Concerto Développement (SAS) :

Administrateur concerné : Ariel Lahmi,

Avenant au protocole d'accord signé le 12 février 2001 entre les actionnaires fondateurs de Concerto Développement et Affine prévoyant la montée d'Affine au capital de Concerto en trois étapes ; il a été convenu avec les actionnaires fondateurs restants de prolonger de trois ans la période de « put » initialement prévue, pour la porter à fin 2009. Cette convention est devenue caduque au 31 décembre 2009.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'administration du 14 février 2007.

### Convention avec la société MAB-Finances (SAS) :

Administrateurs concernés : Maryse Aulagnon, Mab Finances (Alain Chaussard)

En application du contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, signé avec Mab Finances et qui a pris effet le 31 mars 2007, la charge enregistrée dans les comptes d'Affine au 31 décembre 2009 s'élève à 352 995 euros HT.

Cette convention a été autorisée par les Conseils d'administration du 14 février 2007 et du 4 mars 2009.

### Convention avec la société AffiParis (SA) :

Administrateurs concernés : Alain Chaussard, Maryse Aulagnon, Ariel Lahmi

Promesse unilatérale de vente consentie le 17 décembre 2008 par AffiParis à Affine portant sur un immeuble situé à Nice, 17 rue de Guiglianda de Ste Agathe, pour un prix de 7 025 000 € hors droits (les frais de mutation étant partagés par moitié entre acheteur et vendeur).

Cette convention a été autorisée par les Conseils d'administration du 27 août 2008 et du 4 mars 2009 mais les conditions suspensives de la promesse n'ayant pas été réalisées le 15 décembre 2009, la promesse de vente est devenue caduque.

## 15 REMUNERATION ET AVANTAGES

### 15.1 Rémunération et avantages versés en 2009 aux membres des organes d'administration, de direction et de direction générale

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

#### TABLEAU 1

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

TABLEAU DE SYNTHESE DES REMUNERATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUEES A CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL		
	Exercice N-1	Exercice N
<b>Maryse Aulagnon</b> Président Directeur Général		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	259 775 €	260 206,32 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	NEANT	NEANT
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	NEANT	NEANT
<b>Alain Chaussard</b> Directeur Général Délégué		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	427 442€	400 363,14 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	9 900 actions acquises en décembre 2008, sur la base du cours au 31 décembre 2008 : 9 900 x 13 € soit 128 700 €	19 800 actions, sur la base du cours au 31 décembre 2009 : 19 800 x 16,25€ soit 321 750 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	NEANT	NEANT

TABLEAU 2

<b>TABLEAU RECAPITULATIF DES REMUNERATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL</b>				
<b>Maryse Aulagnon</b> Président Directeur Général	Exercice N-1		Exercice N	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	238 552 €	238 552 €	241 522 €	241 522 €
Rémunération variable	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT
Rémunération exceptionnelle	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT
Jetons de présence	21 223 €	21 223 €	18 684,32€	18 684,32€
Avantages en nature	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT
<b>TOTAL</b>	<b>259 775€</b>	<b>259 775€</b>	<b>260 206,32€</b>	<b>260 206,32€</b>
<b>Alain Chaussard</b> Directeur Général Délégué *	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	315 136€	315 136€	318 025€	318 025€
Rémunération variable	70 000€	70 000€	40 000€	40 000€**
Rémunération exceptionnelle	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT
Jetons de présence	21 223€	21 223€	20 743,14€	20 743,14€
Avantages en nature	21 083€	21 083€	4 557€	4 557€
<b>TOTAL</b>	<b>427 442€</b>	<b>427 442€</b>	<b>400 363,14 €</b>	<b>400 363,14 €</b>

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

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

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

En outre, concernant M. Chaussard, la société verse une cotisation au titre de la garantie sociale des chefs d'entreprise ou dirigeants qui s'est élevée pour l'exercice 2009 à 17 038 €.

TABLEAU 3

<b>TABLEAU SUR LES JETONS DE PRESENCE ET AUTRES REMUNERATIONS PERCUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS</b>		
<b>Mandataires sociaux non dirigeants</b>	Montants versés au cours de l'exercice n-1	Montants versés au cours de l'exercice n
<b>Ariel Lahmi</b>		
Jetons de présence	9 736€	15 733,14€
Autres rémunérations	294 576€	296 648€
<b>TOTAL</b>	<b>304 312€</b>	<b>312 381,14€</b>
<b>Jean-Louis Charon</b>		
Jetons de présence	9 494€	2 733,33€
Autres rémunérations	0€	0€
<b>TOTAL</b>	<b>9 494€</b>	<b>2 733,33€</b>
<b>Bertrand de Feydeau</b>		
Jetons de présence	7 792€	5 466,67€
Autres rémunérations	0€	0€
<b>TOTAL</b>	<b>7 792€</b>	<b>5 466,67€</b>
<b>André Frappier</b>		
Jetons de présence	12 792€	16 816,67€
Autres rémunérations	0€	0€
<b>TOTAL</b>	<b>12 792€</b>	<b>18 816,67€</b>
<b>Michel Garbolino</b>		
Jetons de présence	14 091€	11 833,33€
Autres rémunérations	0€	0€
<b>TOTAL</b>	<b>14 091€</b>	<b>11 833,33€</b>
<b>Burkhard Leffers</b>		
Jetons de présence	9 091€	5 466,67€ (avant retenue à la source de 25%)
Autres rémunérations	0€	0€
<b>TOTAL</b>	<b>9 091 €</b>	<b>5 466,67€</b>
<b>Paul Mentré</b>		
Jetons de présence	7 994 €	12 566,67€
Autres rémunérations	0€	0€
<b>TOTAL</b>	<b>7 994€</b>	<b>12 566,67€</b>
<b>Jacques de Peretti</b>		
Jetons de présence	9 091€	9 566,67€
Autres rémunérations	0€	0€
<b>TOTAL</b>	<b>9 091€</b>	<b>9 566,67€</b>
<b>Philippe Tannenbaum</b>		
Jetons de présence	974,03€	6 883,33€ (avant retenue à la source de 25%)
Autres rémunérations	0€	0€
<b>TOTAL</b>	<b>974,03€</b>	<b>6 883,33€</b>
<b>Francois Tantot</b>		
Jetons de présence	14 591€	17 566,67€
Autres rémunérations	0€	0€
<b>TOTAL</b>	<b>14 591€</b>	<b>17 566,67€</b>
<b>Andrew Walker</b>		
Jetons de présence	0€	0€
Autres rémunérations	0€	0€
<b>TOTAL</b>	<b>0€</b>	<b>0€</b>
<b>Catherine Wallerand</b>		
Jetons de présence	0€	0€
Autres rémunérations	0€	0€
<b>TOTAL</b>	<b>0€</b>	<b>0€</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>390 222,03€</b>	<b>401 291,01€</b>

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



TABLEAU 4

<b>OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS ATTRIBUEES DURANT L'EXERCICE A CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL PAR L'EMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIETE DU GROUPE</b>						
Nom du mandataire social	N° et date du plan	Nature des options	Valorisation des options	Nombre d'options attribuées pendant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Maryse Aulagnon Président Directeur Général	Néant					
Alain Chaussard Directeur Général Délégué	Néant					

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

TABLEAU 5

<b>OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT LEVEES DURANT L'EXERCICE PAR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL</b>			
Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'options levées pendant l'exercice	Prix d'exercice
Maryse Aulagnon Président Directeur Général	Néant		
Alain Chaussard Directeur Général Délégué	Néant		

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

TABLEAU 6

ACTIONS GRATUITES ATTRIBUEES AUX MANDATAIRES SOCIAUX					
Actions gratuites	Date du plan	Nombre d'actions attribuées au cours de l'exercice	Valorisation des actions	Date d'attribution	Date d'acquisition
Maryse Aulagnon Président Directeur Général	NEANT				
Alain Chaussard Directeur Général Délégué	9 Novembre 2005				
	19 décembre 2005	9 900 *		19 décembre 2005	19 décembre 2008
	18 décembre 2006	9 900*		18 décembre 2006	18 décembre 2009
	10 décembre 2007	10 050		10 décembre 2007	
Ariel Lahmi Administrateur Président de Concerto Développement jusqu'au 24 mars 2010	9 novembre 2005				
	19 décembre 2005	6 000*		19 décembre 2005	19 décembre 2008
	18 décembre 2006	6 000*		18 décembre 2006	18 décembre 2009
	10 décembre 2007	7 500		10 décembre 2007	

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

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

L'assemblée générale mixte du 9 novembre 2005 a autorisé le Conseil d'administration d'Affine à procéder en une ou plusieurs fois, au profit des membres du personnel salarié de la société ou à certains d'entre eux, ou au profit des dirigeants visés à l'article L225-1971 II du Code de commerce, ainsi qu'aux membres du personnel salarié et aux dirigeants des sociétés ou des groupements d'intérêts économique liés à la société dans les conditions prévues à l'article L 225-197-2 du Code de commerce, à l'attribution gratuite de la société, existantes ou à émettre, à hauteur de 1% du nombre d'actions existant au jour de l'assemblée.

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

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

Compte tenu de la date de lancement du plan d'attribution et des dates d'attribution des actions au profit des dirigeants et mandataires sociaux nommés ci-dessus, l'ajout d'une condition de performance, telle que recommandée par le code Afep/Medef ( paru en octobre 2008) postérieure à la date d'attribution est inapplicable.

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

TABLEAU 7

Actions gratuites acquises par chaque mandataire social	N°et date du plan	Nombres d'actions acquises durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Maryse Aulagnon Président Directeur Général	Néant		
Alain Chaussard Directeur Général Délégué	18 décembre 2006	9 900*	3 ans après attribution
Ariel Lahmi Administrateur d'Affine-Président de Concerto Développement jusqu'au 24 mars 2010	18 décembre 2006	6 000	3 ans après attribution

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

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

Compte tenu de la date de lancement du plan d'attribution et des dates d'attribution des actions au profit des dirigeants et mandataires sociaux nommés ci-dessus, l'ajout d'une condition de performance, telle que recommandée par le code Afep/Medef ( paru en octobre 2008) postérieure à la date d'attribution est inapplicable.

TABLEAU 8

<b>HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS</b>				
<b>INFORMATIONS SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT</b>				
Néant				

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

TABLEAU 9

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

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

TABLEAU 10

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

<b>Dirigeants mandataires sociaux</b>	<b>Contrats de travail</b>	<b>Régime de retraite supplémentaire</b>	<b>Indemnité ou avantage dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonction</b>	<b>Indemnités relatives à une clause de non concurrence</b>
Maryse Aulagnon Président Directeur Général	Néant	Néant	Néant	Néant
Alain Chaussard	Néant	Néant	un an de rémunération brute globale si le résultat net dans les comptes individuels d'Affine est au moins égal à 3% des capitaux propres hors dettes subordonnées, si cette condition n'est pas remplie, la performance pourra être appréciée sur la base des comptes consolidés hors effets de juste valeur.	Néant

### **15.2 Montant des sommes provisionnées sur les pensions, les retraites et autres avantages**

Les avantages liés au personnel correspondent principalement aux pensions de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi. Les coûts des avantages du personnel sont pris en charge sur la période d'acquisition des droits.

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, modifié par la loi de modernisation du marché du travail du 25 juin 2008.

Le montant des indemnités est calculé comme suit :

	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 dix premières années et 2/15 <sup>ème</sup> au-delà de la dixième année
Plus de 20 ans d'ancienneté	1,5 mois	Dito
Plus de 30 ans d'ancienneté	2 mois	Dito

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

Par prudence, les engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes en partant de l'hypothèse d'une mise à la retraite à 65 ans et s'élèvent au 31 décembre 2009 à 365 K€ pour Affine et 391 K€ pour le groupe. La provision pour fin de carrière est constituée conformément aux prescriptions de la norme IAS 19.

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

Taux d'actualisation : 3,97%

Taux de rotation : 16% avant 50 ans et 3% au-delà

Coefficient de revalorisation des salaires : 1,76%

Tableau de mortalité INSEE-TD-TV 04-06

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

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

## **16 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**

### **16.1 Date d'expiration des mandats**

Cette information est donnée au paragraphe 14.1 du présent document de référence.

### **16.2 Contrat liant la holding d'animation et l'émetteur**

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

Les comptes au 31 décembre 2009 de la société enregistrent une charge totale de 352 995 € HT.

### **16.3 Les comités spécialisés**

Le Conseil d'administration a créé, notamment les comités des comptes et des rémunérations, chargés de préparer ses travaux.

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

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

#### 1) Comité des rémunérations et des nominations :

Les membres de ce comité sont :

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

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

Le Comité est composé majoritairement d'administrateurs indépendants.

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

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

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

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

Il s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2009 (taux moyen de présence 100%).

#### 2) Comité des comptes :

Les membres de ce comité sont :

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

A titre consultatif, peuvent participer également au Comité :

- Madame Maryse Aulagnon
  - Mab-Finances représentée par Monsieur Alain Chaussard
- en leur qualité de directeurs généraux de la société.

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

Les commissaires aux comptes de la société peuvent être invités aux réunions et participent aux réunions d'examen des comptes annuels et semestriels.

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

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

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

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

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

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

Le comité des comptes s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2009 (taux moyen de présence 100 %).

## **16.4 Gouvernement d'entreprise**

En matière de gouvernement d'entreprise, la société s'inspire des principes du code Afep/Medef d'octobre 2008 dans ses règles de fonctionnement interne. Toutefois, l'adoption pure et simple de ce Code paraît difficile pour la société compte tenu de sa structure et de sa taille.

La société se conforme aux dispositions du code Afep/Medef concernant la composition du Conseil d'Administration, son fonctionnement et les divers comités qui en sont l'émanation.

Il sera ultérieurement proposé au Conseil d'administration d'étudier l'adoption du Code Middledenext de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites (Vamps) de décembre 2009.

## **17 SALARIES**

### **17.1 Effectif et politique de l'emploi**

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

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

La société BFI rassemblait 45 personnes lors de sa cession.

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

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

Conformément à la loi pour le financement de la sécurité sociale pour 2009 du 17 décembre 2009 et des décrets du 20 mai 2009, Affine et les sociétés affiliées au sens de l'article L 2331-1 du Code du Travail ont mis en place le 17 décembre 2009, un plan en faveur de l'emploi des seniors pour les salariés des sociétés du

groupe situées sur le territoire français. Ce plan, valable jusqu'en 2012 prévoit notamment d'anticiper l'évolution des carrières professionnelles, de développer les compétences et favoriser l'accès des salariés de plus de 50 ans à la formation, et d'aménager la transition des salariés entre activité professionnelle et retraite.

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

Concernant le droit individuel à la formation, les salariés du groupe ont accumulé un droit à formation de 3 082 heures (hors BFI).

Affine a versé en 2009 à l'Association du fonds d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés (Agefiph) une somme de 6 968 € pour 2009.

## **17.2 Actions Gratuites**

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

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

- le 19 décembre 2005 : 8 400 actions (correspondant à 25 200 actions après division par trois de l'action le 2 juillet 2007) dont 5 300 pour les mandataires sociaux (soit 15 900 après division par trois de l'action). 23 100 actions (après division par trois de l'action) ont été acquises à l'issue de la période d'acquisition ;
- le 18 décembre 2006 : 8 700 actions (correspondant à 26 100 actions après division par trois de l'action) dont 5300 pour les mandataires sociaux (soit 15 900 actions après division par trois de l'action). 23 100 actions ont été acquises à l'issue de la période d'acquisition ;
- le 10 décembre 2007 : 25 350 actions dont 17 550 pour les mandataires sociaux ;
- le 10 décembre 2008, 5 685 actions à des salariés ayant contribué aux résultats du groupe à l'exclusion des directeurs et cadres dirigeants, 5 460 actions seulement ont été réellement attribuées et ne sont plus que de 4 800 à ce jour compte tenu du départ de certains bénéficiaires.

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

## **17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur**

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

Au 31 décembre 2009 les salariés du groupe Affine ne détiennent aucune participation dans le capital de leur société au titre d'un fonds commun de placement ou d'un plan d'épargne d'entreprise (article L225-102 du Code de commerce).

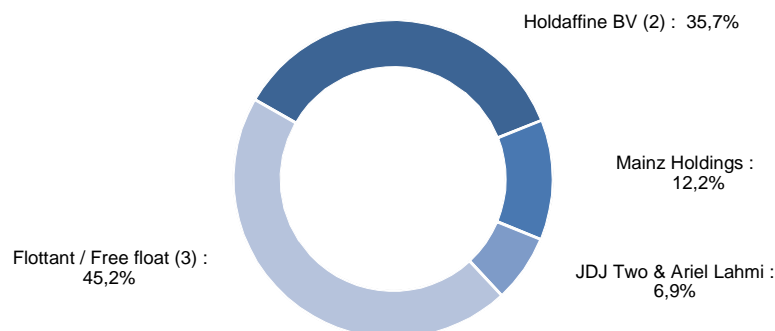


## 18 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

### 18.1 Principaux actionnaires

L'historique du capital social est relaté à la rubrique 21.1.7 du présent document de référence.  
La répartition du capital de la société au 31 décembre 2009, était la suivante :

#### Répartition du capital



(1) Répartition des droits de vote :

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

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

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

(3) Dont AXA Investment Managers qui détenait 4,4% du capital (5,9% des droits de vote)

Cette répartition est sans modification notable à la date d'enregistrement du document de référence.

#### Franchissements de seuils

Affine a été informé des franchissements de seuils suivants :

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

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

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

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

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

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

## **18.2 Répartition des droits de vote**

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

## **18.3 Contrôle du groupe**

Holdaffine détient 35,7% du capital et contrôle 53,7% des droits de vote d'Affine ; elle est elle-même contrôlée par Maryse Aulagnon (via MAB Finances) et Alain Chaussard. Le règlement intérieur du Conseil d'Administration d'Affine et sa composition (il comprend une majorité d'administrateurs indépendants) garantit la bonne gouvernance de la société.

## **18.4 Accords pouvant entraîner un changement de contrôle**

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

## 19 OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

### Rémunération des mandataires sociaux :

#### Rémunération des dirigeants

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

#### Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction et d'administration des sociétés du groupe s'est élevé à 1 529 K€ au titre de l'exercice 2009 contre 1 739 K€ au titre de l'exercice 2008.

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

- cotisation garantie sociale des chefs d'entreprise ou dirigeants : une pour 34 K€ en 2009 ;
- voiture de fonction : une représentant une charge de 4,56 K€ en 2009 ;
- Indemnité de cessation de fonction : une clause prévoyant le versement d'un montant égal à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du groupe ;
- cotisations aux organismes de retraite versées au titre de l'exercice : 110 K€.

Le montant des jetons de présence versés en 2009 aux administrateurs des sociétés du groupe s'est élevé à 171 K€ contre 165 K€ en 2008.

#### Actions gratuites

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 18 décembre 2006, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 15 900 actions propres.

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

Le produit de l'exercice 2009, calculée conformément à la norme IFRS 2, s'élève à 759 K€ contre une charge de 664 K€ en 2008. Ce produit est compensé par la charge comptabilisée lors des attributions réelles.

### Transactions d'Affine avec les sociétés liées

#### Prêts consentis à des sociétés liées

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

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
MGP SUN SARL	1 070	1 054
Coferinvest SA	13 965	13 230
Total des prêts consentis à des parties liées	15 035	14 284
MGP SUN SARL	5	6
Coferinvest SA	17	7
Total des produits d'intérêts sur les prêts consentis	19	13

Les prêts aux entreprises associées n'ont pas d'échéance et portent intérêt aux taux suivants:

- □ envers MGP SUN SARL, au taux EONIA augmenté d'une marge de 0,50%.
- □ envers Coferinvest SA, prêt subordonné au taux EURIBOR 6M plus une marge de 1,75% payable sous certaines conditions suspensives : le taux appliqué en 2008 est de 0%.
- □ envers PDSM SCARL, au taux de 5%.

Aucune garantie n'a été reçue.

#### Autres transactions avec des sociétés liées

MAB-Finances, en sa qualité de holding d'animation d'Affine a signé avec celle-ci un contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, au titre duquel une charge de 226 K€ (montant partiel tenant compte de la fraction intégrée dans la rémunération des dirigeants) impacte les comptes 2009 contre 204 K€ en 2008

#### **Autres opérations**

Le pacte d'actionnaires signé le 12 février 2001 entre les actionnaires fondateurs de Concerto Développement et Affine avait été revu en 2006 afin, d'une part, de les délier de leur solidarité et d'autre part de prolonger de trois ans la période de « put » pour la porter à fin 2009. Ce pacte est caduc depuis le 31 décembre 2009.

Un protocole d'accord entre Affine et Périclès Développement, présidé par Bernard Roth, a été signé à effet au 1<sup>er</sup> juillet 2009.

Le 21 septembre 2009, le pacte d'actionnaires, conclu le 26 juin 2008, entre les sociétés Holdaffine et Penthièvre a été résilié. Penthièvre détenait 12,2 % du capital ; cette participation a été cédée le 2 décembre 2009 en intégralité à sa société mère, Mainz Holdings.

## 20 INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

### 20.1 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

#### Affine S.A.

Siège social : 4, square Edouard VII - 75009 Paris

Capital social : € 47 800 000

#### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux Actionnaires,

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

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

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

#### 1 Opinion sur les comptes annuels

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

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

#### 2 Justification des appréciations

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

La note II de l'annexe « Principes comptables et méthodes d'évaluation » expose notamment les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des titres de participation et du patrimoine immobilier ainsi que leurs modalités de dépréciation.

Nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et à s'assurer de leur correcte application, à valider la valeur recouvrable des immeubles détenus, directement ou par l'intermédiaire de filiales, notamment sur la base de rapports d'évaluateurs indépendants et à vérifier que les notes aux états financiers donnent une information appropriée.

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

### 3 Vérifications et informations spécifiques

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

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

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 19 mars 2010

Paris, le 19 mars 2010

**KPMG Audit**

*Département de KPMG S.A.*

**Cailliau Dedouit et Associés**

Isabelle Goalec

*Associée*

Mohcine Benkirane

*Associé*

**ACTIF** (en milliers d'euros)

Note

31/12/2009

31/12/2008

---

<b>CAISSES, BANQUES CENTRALES, CCP</b>		<b>117</b>	<b>117</b>
<b>CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT</b>	[1]	<b>25 423</b>	<b>5 322</b>
Comptes ordinaires débiteurs		25 423	5 241
Comptes et prêts à terme		-	-
Créances rattachées		-	80
<b>OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE</b>	[2]	<b>92 557</b>	<b>69 463</b>
Autres crédits à la clientèle		11 247	218
Comptes ordinaires débiteurs		81 310	69 245
<b>OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE</b>	[3]	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ACTIONS ET AUTRES TITRES A REVENU VARIABLE</b>	[3]	<b>172</b>	<b>187</b>
<b>PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME</b>	[4]	<b>19</b>	<b>15 502</b>
<b>PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES</b>	[4]	<b>127 304</b>	<b>139 311</b>
<b>OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES</b>	[5]	<b>73 833</b>	<b>92 323</b>
Immobilisations louées en crédit-bail		72 757	90 758
Immobilisations temporairement non louées		-	-
Immobilisations en cours		5	-
Provisions pour dépréciation		-702	-779
Créances rattachées		1 774	2 345
<b>LOCATION SIMPLE</b>	[6]	<b>225 427</b>	<b>250 967</b>
Immobilisations en location		222 982	247 014
Parts et comptes courants SCI		1	1
Immobilisations en cours		1 774	1 176
Provisions pour dépréciation		- 1 705	- 1 286
Créances rattachées		2 374	4 063
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	[6]	<b>40 711</b>	<b>44 787</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	[6]	<b>49</b>	<b>104</b>
<b>ACTIONS PROPRES</b>	[7]	<b>9 750</b>	<b>3 230</b>
<b>AUTRES ACTIFS</b>	[7]	<b>12 430</b>	<b>7 568</b>
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		2 434	3 651
Autres actifs		9 996	3 917
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	[7]	<b>6 907</b>	<b>6 300</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>614 700</b>	<b>635 182</b>

---

<b>PASSIF</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Note</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT</b>	[8]	<b>293 685</b>	<b>316 073</b>
Comptes ordinaires créditeurs		17 993	2 375
Comptes et emprunts à terme		275 692	313 698
<b>OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE</b>	[9]	<b>9 250</b>	<b>12 613</b>
Comptes ordinaires créditeurs		20	3 149
Autres sommes dues		-	-
Comptes et emprunts à terme		9 230	9 464
<b>DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE</b>	[10]	-	-
Bons de caisse		-	-
Titres du Marché Interbancaire		-	-
Titres de Créance Négociables		-	-
Emprunts obligataires		-	-
Autres dettes représentées par un titre		-	-
<b>AUTRES PASSIFS</b>	[11]	<b>17 611</b>	<b>16 151</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	[11]	<b>4 753</b>	<b>6 124</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	[12]	<b>1 835</b>	<b>828</b>
<b>DETTES SUBORDONNEES</b>	[13]	<b>105 974</b>	<b>106 399</b>
Obligations Remboursables en Actions (ORA)		30 354	30 016
Titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI)		75 620	76 383
<b>FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX (FRBG)</b>	[14]	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES HORS FRBG</b>	[15]	<b>181 592</b>	<b>176 993</b>
<b>CAPITAL SOUSCRIT</b>		47 800	47 800
<b>PRIMES D'EMISSION</b>		23 947	23 947
<b>RESERVES</b>		36 931	33 988
<b>ECARTS DE REEVALUATION</b>		14 965	17 907
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES ET SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>		3 911	2 586
<b>REPORT A NOUVEAU</b>		43 144	38 199
<b>RESULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION</b>		-	-
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		10 895	12 566
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>614 700</b>	<b>635 182</b>



---

**ENGAGEMENTS DONNES**

<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>	<b>275</b>	<b>-</b>
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	275	-
<b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>	<b>63 374</b>	<b>58 307</b>
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	-	-
Engagements d'ordre de la clientèle	63 374	58 307

**ENGAGEMENTS RECUS**

<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>	<b>4 490</b>	<b>17 000</b>
Engagements reçus d'établissements de crédit	4 490	17 000
Engagements reçus de la clientèle	-	-
<b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>	<b>21 828</b>	<b>27 361</b>
Engagements reçus d'établissements de crédit	3 380	4 920
Engagements reçus de la clientèle	18 448	22 441

---

**Compte de Résultat** (en milliers d'euros)

Note

31/12/2009

31/12/2008

<b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>		<b>2 160</b>	<b>3 916</b>
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les étés de crédit	[16]	103	982
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	[17]	2 057	2 934
Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe	[18]	-	-
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES</b>		<b>(17 374)</b>	<b>(27 394)</b>
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les étés de crédit	[19]	(11 332)	(18 696)
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	[20]	(595)	(887)
Intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe	[21]	-	-
Dettes subordonnées à durée déterminée	[22]	(5 447)	(7 811)
<b>PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES</b>	[23]	<b>33 345</b>	<b>39 818</b>
<b>CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES</b>	[24]	<b>(27 561)</b>	<b>(30 556)</b>
<b>PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE</b>	[25]	<b>54 569</b>	<b>64 316</b>
<b>CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE</b>	[26]	<b>(22 943)</b>	<b>(20 986)</b>
<b>REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE</b>		<b>12 388</b>	<b>11 403</b>
<b>COMMISSIONS (PRODUITS)</b>	[27]	<b>-</b>	<b>(9)</b>
<b>COMMISSIONS (CHARGES)</b>	[28]	<b>(1 056)</b>	<b>(438)</b>
<b>GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION</b>	[29]	<b>1 591</b>	<b>(5 330)</b>
<b>GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASSIMILES</b>	[30]	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>	[31]	<b>2 338</b>	<b>1 803</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>	[32]	<b>(2 235)</b>	<b>(2 258)</b>
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>		<b>35 222</b>	<b>34 286</b>
<b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>	[33]	<b>(15 197)</b>	<b>(16 398)</b>
Frais de personnel		(4 456)	(4 648)
Autres frais administratifs		(10 742)	(11 750)
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	[34]	<b>(103)</b>	<b>(111)</b>
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>		<b>19 922</b>	<b>17 777</b>
<b>COÛT DU RISQUE</b>	[35]	<b>4 492</b>	<b>(4 016)</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>24 414</b>	<b>13 760</b>
<b>GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES</b>	[36]	<b>(16 749)</b>	<b>88</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT</b>		<b>7 665</b>	<b>13 848</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IMPOT SUR LES BENEFICES</b>		<b>4 564</b>	<b>(10)</b>
<b>DOTATIONS/REPRISES DE FRBG ET PROVISIONS REGLEMENTEES</b>		<b>(1 334)</b>	<b>(1 272)</b>
<b>RESULTAT NET</b>		<b>10 895</b>	<b>12 566</b>

## **Annexe aux comptes annuels**

### **I. EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE**

#### **● Principaux évènements affectant les actifs**

##### **Crédit-bail**

Affine a signé un contrat de crédit-bail pour un montant de 280 K€ au nom de la société Mirages à Fleury-Mérogis au cours de l'exercice 2009.

En 2009, 25 contrats ont fait l'objet de levées d'option dont 4 par anticipation; ces dernières ont généré un résultat de cession global de 159 K€.

##### **Location simple**

Affine n'a réalisé aucune acquisition au cours de l'exercice 2009.

Affine a procédé à la levée d'option anticipée d'un contrat de crédit-bail dans lequel elle était crédit preneur à Saint-Julien les Metz (57) ; ce bien est immobilisé pour 5 288 K€ ;

La conclusion des nouveaux baux signés en 2009 a un impact sur le poste des loyers de 2 087 K€ ; l'impact des baux signés au cours de l'exercice 2008 est de 740 K€ sur les loyers en 2009.

Des aménagements et des travaux ont été réalisés pour un montant global de 3 601 K€ ; l'essentiel de ces travaux porte sur 20 immeubles.

Le patrimoine locatif a fait l'objet d'arbitrages portant sur 9 immeubles, dégagant un résultat de cession net d'honoraires de 11 101 K€.

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

Affine a cédé :

- le 30 novembre 2009, sa participation dans la société Altaréa ;
- le 01 juillet 2009, sa participation dans la SCI Soissons Gouraud ;
- le 01 juillet 2009, sa participation dans la SCI Ivry 34 Westermeyer ;
- le 30 décembre 2009, sa participation dans BFI avec un effet au 12 février 2010.

Affine a réalisé :

- la TUP de la société SAS WEGALAAN à effet comptable et fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2009 ;
- la liquidation, le 15 juin 2009, de la SCI Marseille 220 la Timone.

Affine a :

- créé la société les 7 collines le 18 novembre 2009 et dont elle en détient 95% ; cette société a opté pour le statut SIIC ;
- acquis, au cours de l'année 32 968 actions d'AffiParis, portant ainsi sa participation de 63,74% à 64,88% ;
- acquis, le 29 avril 2009, 185 actions de la société Saint Etienne Molina auprès de Générale Immobilière Logistique pour un montant total de 1,8 K€ ;
- participé aux augmentations de capital dans ses filiales à hauteur de 13 150 K€, principalement par compensation de comptes courants. Ces augmentations n'ont pas eu pour conséquence de modifier la participation d'Affine dans ses filiales, excepté pour BFI où elle fût portée de 70,69% à 74,77%.

##### **Immobilisations incorporelles**

Affine a levé l'option sur l'actif situé à Saint-Julien les Metz, ce qui a eu pour effet de diminuer ce poste pour 4 065 K€.

Dans ce poste figurent le droit au bail et le cas échéant, des frais de commercialisation, et la partie terrain.

## ● Principaux évènements affectant les capitaux propres et les dettes

### Refinancement

Au cours de l'exercice, Affine a obtenu 51 147 K€ de nouveaux refinancements pour ses acquisitions dans le secteur locatif.

Dans le même temps, les tombées d'échéance ont atteint 88 437 K€, dont 70 994 K€ de remboursements anticipés. Affine dispose de 22 000 K€ de lignes de découvert ; au 31 décembre 2009 4 490K€ sont non utilisées.

### Fonds propres

Au 31 décembre 2009, 8 113 566 actions Affine étaient en circulation pour un capital de 47 800 K€. Aucune option de transformation en action n'a été proposée lors du paiement du solde de dividende au titre de l'exercice 2008.

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

Holdaffine détient désormais 35,7% du capital.

Le 2 décembre 2009, Penthièvre Holding a cédé ses titres à Mainz Holding qui détient désormais 12,2% du capital.

### Provisions pour risques et charges

Une provision pour risques et charges relative à cette cession de titres a été comptabilisée pour un montant de 1 033K€ au 31 décembre 2009. Cette dernière correspond à l'engagement pris par Affine vis-à-vis de l'acquéreur.

## ● Principaux évènements affectant le hors-bilan

### Instruments dérivés

Huit nouveaux caps ont été signés au cours de l'exercice pour un montant total notionnel de 152 984 K€ dont quatre en couverture d'emprunts à taux variable pour 25 130K€.

D'autre part, Affine a contracté un swap au cours de l'exercice pour un montant de 15 400 K€.

## ● Evènements postérieurs à la clôture

Le contrat de cession des actions BFI a été signé le 30 décembre 2009 avec un effet au 12 février 2010. Les titres de la société BFI ont été provisionnés en totalité pour 6 755K€. Une reprise de provision du compte courant a été effectuée pour 3 945K€.

Une vente à réméré de l'immeuble Les Triades a été effectuée le 29 décembre 2009 pour un prix de 15 670K€. Cette vente est devenue définitive le 26 janvier 2010. La plus-value de 4 968 K€ retenue dans les comptes au 31 décembre 2009 a donc été rattachée à l'exercice 2009.

## II. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

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

### Présentation des comptes

Le bilan et le compte de résultat ont été établis et présentés conformément aux dispositions du Comité de la Réglementation Comptable et aux instructions du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière en vigueur, applicables aux sociétés immobilières. Le plan de compte utilisé est le plan comptable des établissements de crédit.

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

## Titres de participation

La valeur brute des titres correspond à leur valeur nette comptable au 1<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. Dans le cas de filiales ayant une activité de prestations de services, faiblement capitalisées, ou en l'absence de détention des derniers états financiers, la valeur d'inventaire s'apprécie en fonction des perspectives de résultats et/ou des rendements obtenus.

Sont classés en titres de l'activité de portefeuille (TIAP), les investissements réalisés dans le but d'obtenir un revenu régulier et un gain en capital à moyen terme, sans intention d'investir durablement dans le développement de l'entreprise émettrice, ni de participer activement à sa gestion opérationnelle. Les titres détenus par Affine sont uniquement des titres de sociétés cotées. La comparaison se fait élément par élément, entre le montant comptabilisé à l'entrée dans le patrimoine et la valeur d'inventaire qui est égale au cours moyen du dernier mois de l'exercice.

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

En application du Comité d'Urgence du CNC n°2005-J du 6 décembre 2005, les frais liés à l'acquisition de titres de participation sont incorporés au prix de revient de ces titres. Les frais d'acquisition s'entendent des droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition. Ces frais sont amortis sur cinq ans à compter de la date d'acquisition des titres.

## Titres de transaction

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

## Actions propres

La valeur brute des actions propres correspond à leur coût historique. Affine détient 679 043 actions propres au 31 décembre 2009.

A la clôture de l'exercice, il résulte qu'une dépréciation doit être constatée dans les comptes de la société si la valeur d'inventaire, constituée par le cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice est inférieure au prix d'achat. Aucune dépréciation n'a été constatée au 31 décembre 2009. Une reprise de dépréciation a été comptabilisée pour 2 864K€.

## Fonds propres

### □ Obligations remboursables en actions (ORA)

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

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

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

### Intérêt annuel

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

- un acompte de 323,23 € par obligation (correspondant à un acompte fixe de 0,518 € par action sous-jacente) ;

- le solde à la date de paiement du dividende.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Intérêt annuel**

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

- un acompte de 249.60 € par obligation (correspondant à un acompte de 0,40 € par action sous-jacente)
- le solde à la date du paiement du dividende.

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

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

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

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

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

#### **□ Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI**

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

#### **Durée des titres**

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

#### **Modalités de remboursement**

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

#### **Forme des titres**

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

### **Rang des titres**

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

### **Intérêt annuel**

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

Si l'assemblée générale ordinaire :

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

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

## **Immobilisations incorporelles**

L'essentiel du poste immobilisations incorporelles est composé par les malis de fusion, la valeur des contrats dont Affine est crédit preneur, ainsi que les progiciels informatiques.

### **I. Descriptif des malis de fusion**

L'absorption par voie de transmission universelle de patrimoine (TUP) de filiales, détentrices d'un contrat de crédit-bail immobilier, entraîne l'immobilisation de malis de fusion techniques, représentatifs de la valeur des biens immobiliers lors de l'acquisition de ces sociétés.

#### **A. Affectation des malis**

Chacune de ces sociétés détenant un immeuble, le mali de fusion a donc été rattaché à cet immeuble au moment de la réalisation des TUP.

#### **B. Modalités de dépréciation**

La valeur d'inventaire s'apprécie en fonction des perspectives de résultats et/ou des rendements obtenus. Au 31 décembre 2009, les valeurs des immeubles n'ont pas entraîné de dépréciations des valeurs.

#### **C. Modalités de sortie des malis**

Lorsque les immeubles sont vendus à des tiers, les malis passent en charge dans le compte de résultat.

## II. Descriptif des contrats de crédit-bail preneurs

Rubriques	Terrains	Constructions	Installations	Autres	Total
Valeur d'origine		57 531 930,28			57 531 930,28
Amortissements :					
- cumul exercices antérieurs		(16 059 790,18)			(16 059 790,18)
- dotations de l'exercice		(3 539 558,47)			(3 539 558,47)
TOTAL		37 932 581,61			37 932 581,61

REDEVANCES PAYEES :					
- Cumuls exercices antérieurs		25 385 176,38			25 385 176,38
- Dotations de l'exercice		4 735 055,98			4 735 055,98
TOTAL		30 120 232,36			30 120 232,36

REDEV. RESTANT A PAYER :					
- à un an au plus		4 488 317,71			4 488 317,71
- à plus d'un an et cinq ans au +		15 092 576,86			15 092 576,86
- à plus de cinq ans		6 965 280,40			6 965 280,40
TOTAL		26 546 174,97			26 546 174,97

VALEUR RESIDUELLE					
- à un an au plus		2 404 199,69			2 404 199,69
- à plus d'un an et cinq ans au +		1 605 003,00			1 605 003,00
- à plus de cinq ans					
TOTAL		4 009 202,69			4 009 202,69

## Immeubles loués en crédit-bail

### I. Valeur brute

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

### II. Amortissement

Les immeubles en crédit-bail acquis avant le 1<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 crédit-bail acquis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000 sont amortis selon la méthode financière correspondant à l'amortissement financier du contrat de crédit-bail, les frais d'acquisition étant amortis en premier lieu.

### III. Provision Article 64

Les immeubles en crédit-bail du secteur Sicomi antérieurs au 1<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 s'élève à 25 626 K€ au 31 décembre 2009.

### IV. Provision Article 57 (nouveau régime Crédit Bail Immobilier)

Les contrats, signés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1996, sont soumis à la nouvelle législation du crédit-bail. Les immeubles donnent lieu à la constitution d'une provision Article 57 dès lors que l'amortissement financier est supérieur à l'amortissement comptable.

Par ailleurs, cette provision est également dotée pour les immeubles replacés en crédit-bail relevant de ce régime dès lors que, à la date de renégociation, la valeur nette comptable de l'immeuble est supérieure à la valeur financière du contrat.

Le montant de cette provision s'élève à 3 830 K€ au 31 décembre 2009.

### V. Réserve latente



Lorsque l'amortissement comptable est supérieur à l'amortissement financier, la différence donne lieu à la constitution d'une réserve latente qui n'est pas constatée dans les comptes sociaux. Elle s'élève à 949 K€ au 31 décembre 2009 contre 1 740 K€ au 31 décembre 2008.

### Immeubles en crédit-bail temporairement non loués

Les immeubles, dont le contrat de crédit-bail a été résilié juridiquement, sont transférés en immeubles temporairement non loués (ITNL) si les crédits preneurs sont facturés sous forme d'indemnités d'occupation et en location simple pour les autres.

Les provisions articles 64 ou 57 portant sur ces immeubles sont alors reprises, les provisions pour dépréciation existantes sont transférées et de nouvelles provisions peuvent être dotées s'il y a lieu. Un nouveau plan d'amortissement est calculé en amortissant linéairement sur la durée restant à courir la valeur nette comptable à la date du transfert.

Au 31 décembre 2009, il n'existe aucun ITNL dans la société.

### Immeubles en location simple

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

#### I. Valeur brute

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

#### II. Amortissement

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, Affine amorti les immeubles par composants. La ventilation de la valeur brute des immeubles en quatre composants se fait selon la nature de construction, de la manière suivante :

	Bureaux		Activités		Autres	
	Affectation par composants	Durée d'amortissement	Affectation par composants	Durée d'amortissement	Affectation par composants	Durée d'amortissement
Gros Oeuvre	50,00%	60 ans	60,00%	30 ans	40,00%	50 ans
Toiture, façades et étanchéité	17,50%	30 ans	10,00%	30 ans	20,00%	25 ans
Installations Générales Techniques	22,50%	20 ans	25,00%	20 ans	25,00%	20 ans
Agencements	10,00%	15 ans	5,00%	10 ans	15,00%	15 ans

Les frais d'acquisition sont intégrés dans les quatre composants au prorata de leur part.

Les pourcentages et les durées d'amortissement utilisés sont issus des travaux des instances représentatives professionnelles, dont les résultats ont été adaptés au portefeuille d'Affine.

### Créances douteuses - Application du règlement CRC n°2002-03

Tant pour les opérations de crédit-bail que pour celles de location simple, dès lors qu'une créance est échue depuis plus de 6 mois à la clôture de l'exercice, elle est transférée au compte "créances douteuses". Il en est de même lorsque la situation d'une contrepartie permet de conclure à l'existence d'un risque avéré (redressement judiciaire, difficultés financières graves).

Le règlement N°CRC 2002-03 introduit dans sa section I intitulée « Identification comptable du risque de crédit » une nouvelle classification comptable des encours : à côté des encours douteux est instituée une catégorie d'encours douteux compromis. Par ailleurs, à l'intérieur des encours sains sont recensés les encours restructurés.

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

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

La ventilation des encours selon ces critères apparaît dans le détail des créances rattachées en note 5. Aucun effet d'actualisation ne vient impacter le montant des dépréciations sur créances douteuses de crédit-bail.

## Dépréciation en diminution de l'actif

### Immeubles en crédit-bail

Les immeubles reloués à une valeur financière inférieure à leur valeur nette comptable donnent lieu, pour la différence, à une dépréciation en diminution d'actif. Trois dossiers sont concernés pour un montant total de dépréciation s'élevant à 645 K€ au 31 décembre 2009.

Les immeubles pour lesquels les crédits preneurs sont en difficulté peuvent également faire l'objet de dépréciation. Aucune dépréciation de cette nature n'existe au 31 décembre 2009.

Par ailleurs, un contrat de crédit-bail libre fait l'objet de dépréciation pour un montant de 57 K€, afin de couvrir la moins-value comptable lors de la levée d'option à la fin du contrat.

L'ensemble de ces dépréciations s'élève à 702 K€ au 31 décembre 2009, après une reprise nette de 77 K€ au cours de l'exercice.

### Immeubles en location simple

59 des 60 immeubles en location simple, soit 99,90% de la valeur brute du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2009 de la part de trois cabinets d'experts, Ad Valorem, BNP Real Estate et Cushmann and Wakefield.

Sur l'immeuble de Biarritz une expertise interne a été retenue.

Quatre immeubles ont fait l'objet d'une nouvelle dépréciation au cours de la période pour 663 K€ et trois immeubles d'une reprise pour 244 K€.

Le total des dépréciations s'élève à 1 705 K€ au 31 décembre 2009 et concerne huit immeubles.

### Dépréciations pour créances douteuses

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

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

Les indemnités de résiliation sont comptabilisées, en cas de rupture du contrat de crédit-bail, au poste "créances douteuses sur opérations de crédit-bail". Elles sont normalement dépréciées à 100 % de leur montant hors taxes sous déduction des garanties reçues.

Aucun montant n'a été comptabilisé dans les comptes au 31 décembre 2009. Au 31 décembre 2008, ce poste ne concernait qu'un dossier et l'indemnité de résiliation a été réglée conformément à l'échéancier prévu.

En milliers d'euros	Clientèle	Crédit bail	Locatif	Autres actifs	Total
<b>Dépréciations au 31.12.2008</b>	<b>7 898</b>	<b>635</b>	<b>830</b>	<b>0</b>	<b>9 363</b>
Dotations	3 406	212	1 143		4 761
Reprises	-7 898	-	-637		-8 535
Reprises s/indem. De résiliation		-			-
<b>Dépréciations au 31.12.2009</b>	<b>3 406</b>	<b>847</b>	<b>1336</b>	<b>0</b>	<b>5 589</b>

La situation nette de la société Cardev étant déficitaire, Affine a déprécié dans ses comptes une partie de son compte courant d'actionnaire et la totalité de la valeur des titres qu'elle détient.

## Méthode de l'étalement des coûts d'emprunts

La société Affine a adopté en 2002 la méthode préférentielle de l'étalement des coûts d'emprunts.

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

## Instruments financiers à terme

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

A chaque clôture, l'ensemble de ces instruments fait l'objet d'une valorisation de la part des établissements de crédit contrepartie.

### Caps et Tunnels

Les primes payées sont enregistrées en compte d'attente lors de leur versement et réparties en charges sur la durée de vie de l'instrument à terme. Le différentiel de taux potentiel à percevoir est évalué chaque trimestre et comptabilisé parallèlement à l'excédent de charges sur l'élément couvert.

Au 31 décembre 2009, la juste valeur des caps, collars et tunnels détenus par la société s'élève à (3 609 K€). En 2009, les caps, collars et tunnels ont représenté une charge de 1 376 K€.

### Swaps de taux

Au 31 décembre 2009, la juste valeur des swaps détenus par la société s'élève à (1 934 K€). En 2009, ils ont représenté une charge nette de 1 067 K€.

## Impôts

### Régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC)

Affine a acquis via les TUP des sociétés Gennevilliers et Marie Galante deux contrats de crédit-bail au cours de l'exercice ; ces contrats de crédit-bail immobilier n'entreront dans le secteur SIIC qu'au moment de la levée de l'option et après paiement de l'exit tax.

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

### Engagement de retraite

Les salariés d'Affine relèvent 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 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>
Plus de 20 ans d'ancienneté	1,5 mois	années et 2/15 <sup>ème</sup> au delà de la 10 <sup>ème</sup>
Plus de 30 ans d'ancienneté	2 mois	année

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

Par prudence, les engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes d'Affine selon l'hypothèse d'une mise à la retraite à 65 ans et s'élèvent au 31 décembre 2009 à 365 K€.

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

- taux d'actualisation : 3,97%
- taux de rotation : 16% avant 50 ans et 3% au-delà
- coefficient de revalorisation des salaires : 1,76%
- table de mortalité INSEE TD-TV 04-06.

## **Droit individuel à la formation (DIF)**

Les salariés ont accumulé un droit à formation de 2 641 h.

## **Plan d'intéressement des salariés au capital**

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 18 décembre 2006, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 7 200 actions propres, dont l'impact sur le résultat s'élève à (317 K€).

Le nombre d'actions attribuées aux salariés au titre de 2009 est identique à celui de 2008 soit 7 200 actions.

Les attributions complémentaires décidées par le Conseil d'administration du 10 décembre 2007 et 10 décembre 2008 portant sur 13 260 actions gratuites attribuées à certains salariés ont entraîné la constatation d'une provision pour charge de 144 K€.

## **Rémunération des organes de direction et d'administration**

Le montant des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux de la société s'est élevé à 476 890 €.

Les autres avantages de toute nature dont disposent les mandataires sociaux d'Affine sont :

- Cotisation Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants : 17,04 K€ en 2009 ;
- Voiture de fonction : une représentant une charge locative de 4,6 K€ en 2009 ;
- Indemnité de cessation de fonction : cette indemnité doit être subordonnée à une condition de performance liée aux résultats d'Affine. Elle représente un an de rémunération brute globale si le résultat net dans les comptes individuels d'Affine est au moins égal à 3 % des capitaux propres, si cette condition n'est pas remplie, la performance pourra être appréciée sur la base des comptes consolidés ;
- Cotisations aux organismes de retraite versées au titre de l'exercice : 57 K€.

Le montant des jetons de présence versés aux administrateurs (y compris les mandataires sociaux) ainsi que le montant des rémunérations du comité d'engagement et du comité d'audit se sont élevés à 136 K€. Le montant des engagements contractés pour pension de retraite au profit des mandataires sociaux s'élève à 140 K€.

## **Plan d'intéressement des dirigeants au capital**

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 18 décembre 2006, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 15 900 actions propres, dont l'impact sur le résultat s'élève à (698 K€).

Les attributions complémentaires décidées par le Conseil d'administration du 10 décembre 2007 et 10 décembre 2008 portant sur 17 550 actions gratuites attribuées à certains dirigeants ont entraîné la constatation d'une provision pour charge de 191 K€.

## **III - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

### **Chiffre d'affaires sectoriel (en K€)**

	2009			
	Total	Crédit-bail	Location	Filiales/Prêts
Chiffre d'affaires	84 106	25 555	52 319	6 233

### **Obligations de distribution du secteur Sicomi**

Les bénéfices provenant des opérations totalement ou partiellement exonérées d'impôt sur les sociétés, en application du régime de faveur des Sicomi, sont obligatoirement distribués à hauteur de 85 % de la fraction exonérée.

En application de l'article 36 des statuts de la société, modifiés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juillet 2000, la distribution des plus-values de cession anticipée provenant du secteur Sicomi peut être étalée sur 3 ans.

Au titre de l'exercice 2009, les bénéfices provenant des opérations de crédit-bail exonérées se sont élevés à 260 K € et l'obligation de distribution de 85 % s'élève à 221 K€.

### **Obligations de distribution du secteur SIIC**

Les conditions de distribution décrites au chapitre « impôts » permettent d'étaler sur 2 ans la distribution

provenant des plus-values de cession d'immeubles. La distribution relative aux plus-values 2009 fera l'objet d'un étalement.

Le détail des distributions 2009 relatives au secteur SIIC figure dans le tableau ci-dessous (en euros) :

K€	<i>Montant à distribuer</i>		<i>Année de versement du dividende correspondant</i>
	Base	Minimum obligatoire	2010
Bénéfices provenant de la location	-8 200	-	-
Plus-values de cessions d'immeubles	20 700	10 350	3 346
Dividendes des filiales ayant opté	6 390	6 390	6 390
	<b>18 890</b>	<b>16 740</b>	<b>9 736</b>

Le calcul du montant de la distribution obligatoire se fait sur la base fiscale dans la limite du résultat comptable.

### Impôts sur les bénéfices

La société AFFINE a encaissé 4 568K€ de créance résultant du report en arrière des déficits. Soit :

- 3 395K€ imputés sur l'IS de l'année 2005,
- 1 173K€ imputés sur l'IS de l'année 2004.

### Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 44 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

Mandataires sociaux :	2
Cadres :	34
Employés :	8

Un plan d'action en faveur de l'emploi des seniors a été mis en place en 2009.

### Société consolidante

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

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

### Notes sur le bilan social

#### Note 1 - Créances sur les établissements de crédits

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>A vue</b>	<b>25 423</b>	<b>25 423</b>	-	-	-
Comptes	25 423	25 423			
Créances rattachées	-	-			
<b>A terme</b>	-	-	-	-	-
Prêts	-				
Créances rattachées	-				
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>25 423</b>	<b>25 423</b>	-	-	-

## Note 2 - Opérations avec la clientèle

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>Autres crédits clientèle nets</b>	<b>11 247</b>	<b>11 147</b>	<b>56</b>	<b>44</b>	-
Prêts	11 197*	11 097	56	44	-
Créances rattachées	50	50	-	-	-
<b>Comptes ordinaires débiteurs</b>	<b>81 310</b>	<b>81 310</b>	-	-	-
Prêts	81 310	81 310			
Créances rattachées	-				
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>92 557</b>	<b>92 457</b>	<b>56</b>	<b>44</b>	-

\* A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, le prêt de 11M€ au profit de la société CONCERTO DEVELOPPEMENT a été transformé en avance en compte courant conformément à l'avenant du 23 novembre 2009

## Note 3 - Obligations, actions, autres à revenu fixe et variable

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
<b>Obligations et autres titres à revenu fixe</b>	-	-
Titres de placement	-	-
Créances rattachées	-	-
<b>Actions et autres titres à revenu variable</b>	<b>172</b>	<b>187</b>
Titres de transaction	172	187
Titres de placement		
Titres d'investissement		
Créances rattachées		
<b>Total</b>	<b>172</b>	<b>187</b>

## Note 4 - Participations, parts dans les entreprises liées, autres titres détenus à long terme

	%	Net 2009	Net 2008	N° SIREN	CA HT 2008	Capital et réserves 2008	Résultat 2008
<b>Participations</b>		<b>19</b>	<b>15 502</b>				
Sofaris	NS	7	7	402 628 838	812 600	446 300	42 000
Altaréa	NS	-	15 483	335 480 877	778 957	899 559	(383 547)
Habitat et Humanisme	NS	12	12	NC	NC	67 837	3 640

## Part dans les entreprises liées

En milliers d'euros

	N° SIREN	Capital et réserves	Quote-part détenue	Valeur nette comptable des titres détenus		Prêts et avances	Montant des cautions	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Provisions sur créances chez Affine	
				Brute	Nette						
SAS Affine développement 1	492 580 287	34	100,00 %	72	18	-	-	-	(16)	-	
SAS Affine développement 2	492 580 527	42	100,00 %	72	26	4	-	-	(16)	-	
Affinvestor	HRB 92642 B	(1 389)	94,00%	588	199	4 732	1 824	25	-	-	
Affiparis	379 219 405	49 485	64,88%	34 733	25 426	27 976	13 239	(11 481)	-	-	
Sci Arca ville d'été	492 410 964	201	99,99%	201	201	1 399	11 879	-	(196)	-	
SC Atit	379 839 277	4	100,00 %	4	4	36	-	61	-	-	
Banimmo	Belgique	154 904	50,00%	67 243	67 243	-	7 586	13 570	-	-	
SAS B.F.I	479 597 429	567	74,77%	6 755	-	2 000	1718	7 480	(1 420)	-	
SCI Bourghethroulde	493 825 004	71	0,10%	0	0	(16)	-	-	(2)	-	
SCI Bretigny	451 849 021	7	99,90%	1	1	1 083	1 166	257	-	-	
SCI Capucines 3	492 410 683	16	99,99%	16	16	-	-	-	(7)	-	
SCI Capucines 4	507 469 724	16	99,99%	16	6	-	-	-	(10)	-	
SCI Capucines 5	507 471 522	16	99,99%	16	6	-	-	-	(10)	-	
SCI Capucines 6	507 469 930	16	99,99%	16	6	-	-	-	(10)	-	
SAS Capucine investissements	388 162 117	(982)	95,00%	23	0	4 275	1 000	1 900	199	(695)	
SA Cardev	RPM bruxelles 0887.494.174	(194)	98,39%	61	-	8 797	5 000	-	(2 560)	(2 710)	
SARL Concerto Développement	421 156 019	472	66,99%	10 729	6 447	7 784	75	17 506	660	-	
SA Cour des Capucines	429 694 698	631	99,98%	940	940	1 928	150	(128)	-	-	
SAS Etienne Molina	500 702 055	937	100,00 %	937	937	5 911	16 650	1 792	177	-	
SNC Les Jardins des Quais	432 710 747	20	50,00%	3 436	3 436	4 505	17 755	5 227	(1 491)	-	
Les 7 collines	518 379 433	37	95,00%	35	35	2 834	193	(1 380)	-	-	
SCI Luce parc leclerc	492 803 572	1	0,10%	0	-	(2)	-	-	(83)	-	
SAS Lumière	420 133 712	(472)	67,91%	0	-	444	-	-	(22)	-	
SCI Marseille la Timone	501 288 518	1	0,10%	-	-	-	-	-	(1)	-	
Sci Nevers colbert	492 344 809	102	99,99%	101	101	529	-	-	(66)	-	
SAS Promaffine	382 079 317	1 337	100,00 %	5 105	765	6 492	2 070	1 931	(572)	-	
SAS Sipec	569 804 818	13 746	100,00 %	17 600	17 600	1 016	692	572	-	-	
SAS Target	410 970 412	316	100,00 %	8 752	3 547	2 971	-	638	-	-	
SNC Transaffine	382 680 767	26	100,00 %	26	26	(2)	-	-	(11)	-	
<b>TOTAL</b>				<b>157 477</b>	<b>Actif</b>	<b>84 716</b>					<b>(3405)</b>
					<b>Passif</b>	<b>(20)</b>					
						<b>84 696</b>					

<u>Dividendes reçus en 2009 des entités :</u>	<b>10 673</b>
- Concerto Développement	410
- Banimmo	5 678
- Target	82
- Sipec	4 440
- Atit	61

## Note 5 - Opérations de crédit-bail

### Variation des immobilisations

En milliers d'euros	location	ITNL	en cours	Total
<b>Valeurs brutes au 31/12/2008</b>	<b>244 381</b>	-	-	<b>244 381</b>
<b>Augmentations</b>	-	-	5	5
Acquisitions de l'exercice	-	-	5	5
Virements de poste à poste	-	-	-	-
<b>Diminutions</b>	<b>(36 454)</b>	-	-	<b>(36 454)</b>
Transferts d'ITNL à location simple	-	-	-	-
Cessions	(36 454)	-	-	(36 454)
<b>Transferts</b>	-	-	-	-
<b>Valeurs brutes au 31/12/2009</b>	<b>207 927</b>	-	5	<b>207 931</b>

### Variation des amortissements et provisions

En milliers d'euros	location	ITNL	Total
<b>Amortissements et provisions au 31.12.2008</b>	<b>154 402</b>	-	<b>154 402</b>
Dotations	14 199	-	14 199
Cessions et reprises	(32 729)	-	(32 729)
Transferts d'ITNL à Location simple	-	-	-
<b>Amortissements et provisions au 31.12.2009</b>	<b>135 872</b>	-	<b>135 872</b>

### Détail des créances rattachées

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Créances ordinaires TTC	1 524	1 735
Créances sur cession d'immobilisation	-	-
Créances douteuses TTC hors indemnités de résiliation (I.R.)	-	-
Créances douteuses compromises TTC hors I.R.	1 097	863
Créances douteuses compromises TTC sur I.R.	-	381
Provisions créances douteuses hors I.R.	-	-
Provisions créances douteuses compromises hors I.R.	(847)	(635)
Provisions créances douteuses compromises sur I.R.	-	-
<b>Total</b>	<b>1 774</b>	<b>2 345</b>

\* Les provisions portent sur le montant hors taxes des créances.

## Note 6 - Location simple et immobilisations incorporelles et corporelles

### Variation des immobilisations

En milliers d'euros	Immobilisations d'exploitation		Patrimoine Locatif		Total
	incorporelles	corporelles	en location	en cours	
<b>Valeurs brutes au 31/12/2008</b>	<b>45 089</b>	<b>585</b>	<b>281 801</b>	<b>1 176</b>	<b>328 651</b>
Augmentations	27	11	1 657	1 890	3 585
Transferts de poste	(4 065)	-	5 297	(1 231)	-
Cessions et reprises	-	(10)	(27 847)	(60)	(27 917)
<b>Valeurs brutes au 31/12/2009</b>	<b>41 051</b>	<b>586</b>	<b>260 908</b>	<b>1 774</b>	<b>304 319</b>

### Variation des amortissements et provisions

En milliers d'euros	Immobilisations d'exploitation		Patrimoine Locatif	Total
	incorporelles	corporelles	En location	
<b>Valeurs brutes au 31/12/2008</b>	<b>302</b>	<b>482</b>	<b>36 073</b>	<b>36 857</b>
<b>Augmentations</b>	-	-	-	-
Dotations	38	65	9 033	9 137
TUP	-	-	-	-
Cessions et reprises	-	(10)	(5 475)	(5 485)
<b>Valeurs brutes au 31/12/2009</b>	<b>340</b>	<b>537</b>	<b>39 631</b>	<b>40 508</b>



## Détail des créances rattachées

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Créances ordinaires TTC	1 634	3 588
Produits à recevoir	142	189
Créances douteuses TTC hors indemnités de résiliation	1 934	1 116
Indemnités de résiliation douteuses TTC		
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation	(1 336)	(830)
Provisions créances douteuses sur indemnités de résiliation		
<b>Total</b>	<b>2 374</b>	<b>4 063</b>

## Note 7 - Comptes de régularisations et actifs divers

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
<b>Autres actifs</b>	<b>12 430</b>	<b>7 568</b>
Etat - Créances sociales et fiscales	126	80
Dépôts versés	2 638	2 020
Acompte sur dividende	2 434	3 651
Fonds de roulement et appels charges de copropriétés versés	2 000	1 179
Montant à recevoir sur ventes d'immeubles	5 000	95
Autres débiteurs divers	232	542
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>6 907</b>	<b>6 300</b>
Clients nets (prestations de services)	42	1 231
Charges constatées d'avance sur caps	280	449
Autres charges constatées d'avance	2 494	318
Charges à répartir	4 090	4 300
Produits à recevoir	-	2
<b>Total</b>	<b>19 337</b>	<b>13 868</b>

## Détail des mouvements sur actions propres

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Acquisitions	Ventes	Moins-values	Plus-values	Reprise de Dépréciation	Au 31/12/2009
<b>Total</b>	3 230	9 107	(5 452)	-	-	2 864	9 750

## Note 8 - Dettes envers les établissements de crédit

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>A vue</b>	<b>17 993</b>	<b>17 993</b>	-	-	-
Comptes	17 993	17 993			
Dettes rattachées					
<b>A terme</b>	<b>275 692</b>	<b>9 515</b>	<b>14 954</b>	<b>121 019</b>	<b>130 205</b>
Emprunts	275 054	8 876	14 954	121 019	130 205
Dettes rattachées	639	639			
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>293 685</b>	<b>27 508</b>	<b>14 954</b>	<b>121 019</b>	<b>130 205</b>

## Note 9 - Opérations avec la clientèle

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>Autres dettes à vue</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	-	-	-
Comptes ordinaires	20	20			
Autres sommes dues					
Dettes rattachées					
<b>Autres dettes à terme</b>	<b>9 230</b>	<b>2 605</b>	<b>204</b>	<b>1 332</b>	<b>5 088</b>
Comptes et emprunts à terme	9 230	2 605	204	1 332	5 088
Dettes rattachées					
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>9 250</b>	<b>2 626</b>	<b>204</b>	<b>1 332</b>	<b>5 088</b>

## Note 10 - Dettes représentées par un titre

Néant

## Note 11 - Comptes de régularisation et passifs divers

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
<b>Autres passifs</b>	<b>17 611</b>	<b>16 151</b>
Etat (IS, TVA)	843	1 476
Exit tax	51	352
Autres dettes fiscales et envers les organismes sociaux	608	568
Personnel	156	155
Dépôts reçus	7 636	8 718
Fournisseurs	544	546
Prêts preneurs en crédit-bail	2 869	3 231
Soldes à décaisser sur investissements	17	17
Versements reçus sur appels en garantie	100	107
Dividendes à verser	-	-
Versement restant à effectuer sur titres	0	2
Autres créditeurs divers	4 787	979
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>4 753</b>	<b>6 124</b>
Intérêts à payer sur caps et swaps	177	4
Charges à payer LS	484	1 034
Charges à payer CB	-	26
Charges à payer d'exploitation	1 486	1 490
Résultat déficitaire des filiales	1 025	1 554
Produits comptabilisés d'avance LS	211	42
Produits comptabilisés d'avance CB	1 188	1 871
Produits comptabilisés d'avance d'exploitation	-	-
Divers	183	104
<b>Total</b>	<b>22 364</b>	<b>22 276</b>

## Note 12 - Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	Solde d'ouverture	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice utilisé	Reprise de l'exercice non utilisé	Variation Périmètre	Solde de clôture
Provision pour risque divers litiges clients		1 033				1 033
Provision pour risque fiscal						
Provision pour charges de retraite	307	58				365
Provision pour charges diverses	521	36	120			437
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>828</b>	<b>1 127</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 835</b>

## Note 13 - Dettes subordonnées

### Obligations remboursables en actions

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>A durée déterminée</b>	<b>30 554</b>		<b>345</b>	<b>30 009</b>	
Comptes	30 009			30 009	
Dettes rattachées	345		345		
<b>A durée indéterminée</b>					
Comptes					
Dettes rattachées					
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>30 354</b>		<b>345</b>	<b>30 009</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>A durée déterminée</b>					
Comptes					
Dettes rattachées					
<b>A durée indéterminée</b>	<b>75 620</b>	<b>620</b>	-	-	<b>75 000</b>
Comptes	75 000				75 000
Dettes rattachées	620	620			
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>75 620</b>	<b>620</b>	-	-	<b>75 000</b>

## Note 14 – Fonds pour risques bancaires généraux

Néant

## Note 15 - Capitaux propres

### Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros	Capital	Primes	Provisions réglementées	Réserves et RAN	Résultat de l'exercice	Ecarts de Réévaluation	Total
<b>Au 31.12.2007</b>	<b>47 700</b>	<b>23 787</b>	<b>1 328</b>	<b>58 398</b>	<b>16 841</b>	<b>28 041</b>	<b>176 095</b>
Part dans le résultat					12 566		12 566
Distribution de l'exercice					(13 379)		(13 379)
Affectation en réserves				3 462	(3 462)		-
Affectation en Report à Nouveau				10 133		(10 133)	-
Réserves libres sur ventes LS							
Subventions nettes et amorts dérogatoires			1 258				1 258
Augmentation de capital	29	160					189
Arrondi de capital	71			(71)			-
Acompte dividende sur actions propres				264			264
<b>Au 31.12.2008</b>	<b>47 800</b>	<b>23 947</b>	<b>2 586</b>	<b>72 187</b>	<b>12 566</b>	<b>17 907</b>	<b>176 993</b>
Part dans le résultat					10 895		10 895
Distribution de l'exercice					-8 114		-8 114
Affectation en réserves et RAN				4 453	-4 453		0
Réserves libres sur ventes LS				2 942		-2 942	0
Subventions nettes et amorts dérogatoires			1 325				1 325
Augmentation de capital							-
Arrondi de capital							-
Acompte dividende sur actions propres				492			492
<b>Au 31.12.2009</b>	<b>47 800</b>	<b>23 947</b>	<b>3 911</b>	<b>80 074</b>	<b>10 895</b>	<b>14 965</b>	<b>181 592</b>

Affine a distribué un acompte sur dividende qui est classé à l'actif du bilan et non en diminution des capitaux propres.

### Ventilation des réserves

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Réserve légale	4 806	4 806
Réserves statutaires		
Autres réserves	32 125	29 182
<b>Total</b>	<b>36 931</b>	<b>33 988</b>

### Actions autorisées, émises et libérées

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

**Tableau de variation des écarts de réévaluation**

En milliers d'euros	Ecart de réévaluation généralisé le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/09
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
LYON BRON	1 444				1 444
ISTRES	48		(48)		-
AGEN	106	(105)	(1)		-
ST QUENTIN FALLAVIER	995			(18)	978
NANTES LOT N°8	97				97
EVRY	319				319
BUC	254	(254)			-
NANTES LOT N°9	112			(1)	111
ECULLY	(35)	35			-
DAGNEUX	435		(407)	(28)	-
ARNAGE	(2)		2		-
BRETIGNY SUR ORGE	214				214
VITROLLES	(19)	19			-
TRAPPES	1 218	(606)	(589)	(22)	-
ANTONY	386	(349)	(37)		-
AIX EN PROVENCE	502			(1)	501
QUINCY SOUS SENART	1 045	(1 038)			7
LANNEMEZAN	(0)	0			-
ANGERS	98		(98)		-
ORLEANS	(48)	48			-
ST-OUEN L'AUMONE	583	(134)	(424)	(25)	-
BRIANCON	144		(144)		-
VITROLLES	(21)	21			-
AIX EN PROVENCE	75				75
SAINT OUEN	349			(12)	338
NANTES	54		(54)		-
LE LARDIN ST LAZARE	20		(20)		-
FRONTIGNON	(6)	6			-
BIARRITZ	143				143
MARSEILLE 16ème	170				170
VENISSIEUX	222			(12)	210
MALAKOFF	467				467
ORLEANS	134				134
TOLBIAC MASSENA PARIS	2 939		(2 939)		-
VILLENEUVE D'ASCQ	18		(18)		-
SATOLAS-ET-BONCE	332		(332)		-
BAILLY	428		(428)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (JUNON-JUPITER)	291		(291)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (MINERVE)	165		(165)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (OREADES)	(91)	91			-
TOLBIAC	5 390		(5 390)		-
AIX-EN-PROVENCE	1 183			(20)	1 163
BELLERIVE-SUR-ALLIER	848		(848)		-
SAINT MICHEL SUR ORGE	542	(214)	(328)		-
AULNAY-SOUS-BOIS	160		(160)		-
CORBAS ST-PRIEST	123		(119)	(4)	-
L'ISLE D'ABEAU	477		(465)	(13)	-
CERGY PONTOISE	135		(135)		-
BRIGNAIS	182		(182)		-
RUEIL Passage St-Antoine	2 704			(58)	2 645
CALUIRE	40		(40)		-
VERT ST DENIS	1 381	(32)		(75)	1 273
TRONCHET 2EME	1 356	(47)	(1295)	(14)	-
RUE CASTEJA	1 431	(1 098)	(333)		-
LE RHODANIEN	622	(271)			351
LOGELBACH	75		(75)		-
PANTIN - "TOUR ESSOR"	(44)	44			-
BAGNOLET	1 025				1 025
REAUMUR	2 485	(1 027)	(1 458)		-
PALaiseau	801	(475)		(4)	322
NOISY LE GRAND "LE SARI"	(55)		55		-
NOISY PARKING	(6)		6		-
NOISY PARKING	(9)		9		-
SCEAUX ILOT CHARAIRE	50	(17)	(33)		-
COUDRAY MONCEAU	87		(87)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Rose)	1 257				1 257
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Rose)	74			(9)	65
CHAMPLAN	137		(65)	(72)	-
VILLEURBANNE	149	(37)	(112)		-
BONDY	94		(94)		-

En milliers d'euros	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/09
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
BONSAI RENNES	57		(57)		-
BONSAI HOUSSEN	100		(100)		-
CLERMONT 2	41		(41)		-
CLERMONT 1	189		(189)		-
AVIGNON	69		(69)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Beige)	126				126
SAVIGNY LE TEMPLE	2 971	(1 367)	(1 604)		-
VITROLLES	578	(185)			393
LOGNES	1 264	(321)	(943)		(0)
ST GERMAIN LES ARPAJON	1 536	(535)			1 001
MARSEILLE GRAND ECRAN	(218)	218			-
VILLEURBANNE	(323)	323			-
VITROLLES 1	11		(11)		-
VITROLLES 2	72	(72)			-
RILLIEUX	526	(79)	(427)	(19)	-
AVIGNON	443		(443)		-
TREMBLAY EN France	134				134
IMMEUBLE A SEVRES	232		(230)	(2)	-
PARIS TOUR BERCY	8 947		(8 767)	(179)	-
<b>Total</b>	<b>53 038</b>	<b>(7 459)</b>	<b>(30 025)</b>	<b>(590)</b>	<b>14 965</b>

## Notes sur le compte de résultat social

### Note 16 - Produits sur opération avec les établissements de crédit

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	39	713
Intérêts sur comptes et prêts au jour le jour	-	-
Intérêts sur comptes et prêts à terme	-	-
Produits sur caps	-	20
Produits sur swaps	3	194
Produits divers d'intérêts	62	55
<b>Total</b>	<b>103</b>	<b>982</b>

### Note 17 - Produits sur opérations avec la clientèle

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Intérêts sur autres crédits à la clientèle	-	-
Intérêts sur comptes d'avance et moratoires location financement	1	6
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	1 701	2 929
Produits divers d'intérêts	354	-
<b>Total</b>	<b>2 057</b>	<b>2 934</b>

### Note 18 - Produits sur obligations et autres titres à revenu fixe

Néant

### Note 19 - Charges sur opérations avec les établissements de crédit

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	243	17
Intérêts sur comptes et emprunts à terme	8 570	18 379
Charges sur caps	636	249
Charges sur swaps	1 070	4
Charges sur tunnels	289	-
Charges sur collars	451	-
Charges sur engagements de financement Ets de crédit	73	47
Charges sur engagements de garantie Ets de crédit	-	-
<b>Total</b>	<b>11 332</b>	<b>18 696</b>

## Note 20 - Charges sur opérations avec la clientèle

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Intérêts sur emprunts à terme clientèle financière	-	-
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	55	117
Intérêts sur comptes de couverture d'engagement location financement	424	538
Intérêts sur prêts preneurs et dépôts de garantie location financement	116	232
<b>Total</b>	<b>595</b>	<b>887</b>

## Note 21 - Charges sur obligations et autres titres à revenu fixe

Néant

## Note 22 - Dettes subordonnées à durée indéterminée

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Charges sur obligations remboursables en actions	2 073	1 930
Charges sur titres à durée indéterminée	3 374	5 881
<b>Total</b>	<b>5 447</b>	<b>7 811</b>

## Note 23 - Produits sur opérations de crédit-bail

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Loyers et assimilés	19 447	24 796
Indemnités de résiliation		
Charges refacturées	4 057	4 240
Plus-values de cession	143	676
Reprises de provisions article 64 ou 57	9 450	9 861
Produits divers	110	43
Dépréciations / Reprises des immeubles	77	219
Dépréciations / Reprises pour créances douteuses	(212)	1 692
Dépréciations / Reprises pour produits à recevoir	-	-
Récupération créances amorties	274	6
Créances irrécupérables	-	(1 714)
<b>Total</b>	<b>33 345</b>	<b>39 818</b>

## Note 24 - Charges sur opérations de crédit-bail

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Dotations aux amortissements	10 943	12 355
Dépréciations article 64 ou 57	3 256	3 987
Moins-values sur cessions de crédit-bail	9 297	9 868
Charges refacturables	4 057	4 240
Charges non refacturables	8	107
<b>Total</b>	<b>27 561</b>	<b>30 556</b>

## Note 25 - Produits sur opérations de location simple

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Loyers et assimilés	34 076	37 480
Revenu des sociétés immobilières	252	69
Indemnités de résiliation	394	69
Charges refacturées	9 547	6 005
Plus-values de cession	11 101	21 219
Produits divers	385	228
Dépréciations / Reprises des immeubles	(419)	(798)
Dépréciations / Reprises pour créances douteuses	(506)	787
Dépréciations / Reprises pour produits à recevoir	-	-
Récupération créances amorties	5	1
Créances irrécupérables	(266)	(744)
<b>Total</b>	<b>54 569</b>	<b>64 316</b>

## Note 26 - Charges sur opérations de location simple

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Dotations aux amortissements	8 370	8 548
Résultat déficitaire des sociétés immobilières	1 017	3 272
Charges refacturables	9 547	6 005
Charges non refacturables	4 008	3 161
Moins-values sur cessions de location simple	-	-
<b>Total</b>	<b>22 943</b>	<b>20 986</b>

## Note 27 - Commissions (produits)

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Commissions sur prestations de trésorerie	-	(9)
Commissions sur titres	-	-
Prestations de services financiers	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(9)</b>

## Note 28 - Commissions (charges)

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Commissions sur opérations de trésorerie	1 003	367
Commissions sur titres	10	23
Prestations de services financiers	43	48
<b>Total</b>	<b>1 056</b>	<b>438</b>

## Note 29 - Gains ou pertes sur opérations de portefeuilles de négociation

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
<b>Solde des opérations sur titres de transaction</b>	<b>1 591</b>	<b>(5 330)</b>
Gains sur titres de transaction	1	77
Pertes sur titres de transaction (*)	(1 274)	(3 662)
Reprises de dépréciations	2 864	635
Dépréciations	-	(2 380)
<b>Solde des opérations de change</b>		
Gains de change		
Pertes de change		
<b>Total</b>	<b>1 591</b>	<b>(5 330)</b>

## Note 30 - Gains ou pertes sur opérations de portefeuilles de placement

Néant

## Note 31 - Autres produits d'exploitation bancaire

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Charges refacturées	1 290	1 452
Reprises dépréciations pour risques et charges	120	-
Transferts de charges	902	328
Autres produits d'exploitation bancaire	26	23
<b>Total</b>	<b>2 338</b>	<b>1 803</b>

## Note 32 - Autres charges d'exploitation bancaire

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Dépréciations pour risques et charges	1 127	813
Produits refacturés		
Charges à étaler	1 101	1 420
Autres charges d'exploitation bancaire	7	25
<b>Total</b>	<b>2 235</b>	<b>2 258</b>

### Note 33 - Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
<b>Frais de personnel</b>	<b>4 456</b>	<b>4 648</b>
Salaires et traitements	2 868	2 782
Charges sociales	1 376	1 680
Charges de retraite	-	-
Intéressement et participation	212	187
<b>Autres frais administratifs</b>	<b>10 742</b>	<b>11 750</b>
Impôts et taxes	577	650
Services extérieurs	10 164	11 100
<b>Total</b>	<b>15 197</b>	<b>16 398</b>

### Note 34 - Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	38	32
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles d'exploitation	65	79
<b>Total</b>	<b>103</b>	<b>111</b>

### Note 35 - Coût du risque

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Reprises dépréciations créances sur la clientèle	7 374	283
Dépréciations créances sur la clientèle (filiales)	(2 882)	(4 300)
Créances irrécupérables sur la clientèle (filiales)		
Dépréciations sur stocks		
Dépréciations dép. assiettes en autres actifs		
Reprises dépréciations clients en cptes de régularisation		
Dépréciations clients en cptes de régularisation		
<b>Total</b>	<b>4 492</b>	<b>(4 017)</b>

### Note 36 - Gains ou pertes sur actifs immobilisés

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
<b>Solde des cessions d'actifs d'exploitation</b>	<b>3</b>	
Plus-values de cessions	3	
Moins-values de cessions		
<b>Solde des opérations sur titres détenus à long terme</b>	<b>(16 752)</b>	<b>87</b>
Plus-values de cessions	8 967	4 012
Moins-values de cessions	-	-
Dépréciations nettes	(25 719)	(3 925)
Perte de change	-	-
<b>Total</b>	<b>(16 749)</b>	<b>88</b>

### Eléments relevant de plusieurs postes

En milliers d'euros	Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles la société à un lien de participation
<b>ACTIF</b>		
Opérations avec la clientèle (hors dépréciations)	95 766	
Participations et autres titres détenus à long terme		
Parts dans les entreprises liées (hors dépréciations)	157 476	
Location simple	1	
Comptes de régularisation – Actif	42	
<b>PASSIF</b>		
Opérations avec la clientèle	20	
Comptes de régularisation – Passif		
<b>PRODUITS ET CHARGES D'INTERÊTS</b>		
Produits d'intérêts clientèle	2 056	
Charges d'intérêts clientèle	55	
<b>DIVIDENDES</b>	10 925	1 716



## Notes sur le hors bilan social

Aucun engagement hors-bilan significatif, défini selon les normes comptables en vigueur (COB Bulletin 375 – Janvier 2003), n'est omis dans cette présentation.

### Note 37 - Autres engagements ne figurant pas dans le hors bilan publiable

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
<b>OPÉRATIONS EN DEVISES</b>		
- Opérations de change à terme		
<b>ENGAGEMENTS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME</b>		
- Autres opérations, swap, collar	67 682	55 445
- Autres opérations conditionnelles, cap et tunnels	209 823	94 540
<b>AUTRES ENGAGEMENTS</b>		
<b>Autres valeurs affectées en garantie</b>		
- Nantissements de titres	38 101	78 185
- Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	231 789	218 308
- Hypothèques et promesse de délégations de loyers	-	2 082
- Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	1 807	2465
- Cessions loi Dailly non notifiées	-	-
- Promesses de délégations de loyers	1 980	2 425

### Echéance des instruments de taux d'intérêt

En milliers d'euros	Encours au 31/12/2009	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>Opérations de macro couverture</b>					
<b>Marché de gré à gré</b>					
<b>Opérations fermes</b>					
Contrats d'échange de taux (swaps + collars)	67 682	755	2 558	28 856	35 513
<b>Opérations conditionnelles</b>					
Contrats de garantie de taux (caps + tunnel)	209 823	24 351	34 710	150 761	-
<b>Total</b>	<b>277 505</b>	<b>25 107</b>	<b>37 268</b>	<b>179 617</b>	<b>35 513</b>

### Risque de taux d'intérêt

Affine est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variables, qu'elle couvre en majeure partie par des opérations de marché (swaps, caps, collars et tunnels) contractés auprès d'établissements bancaires de premier plan.

Au 31 décembre 2009, la dette financière à taux variable s'élève à 223 879 K€.

### Covenants financiers

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

- Loan To Value (LTV) ;
- ICR (Interest coverage ratio) ;
- DSCR (Debt service coverage ratio).

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

**V – HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES FIGURANT AU COMPTE DE RESULTAT**

*En Milliers d'euros*

	Cailliau Dedout et Associés		KPMG Audit	
	Montant		Montant	
	2009	2008	2009	2008
<b>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes</b>	252	280	191	141
<b>Autres diligences directement liées à la mission du CAC</b>	6	0	0	10
<b>Autres prestations</b>	0	0	0	0
<b>Total</b>	258	280	191	151

## 20.2 Informations financières pro forma

Il n'y a eu aucune modification significative des valeurs brutes de la Société, elle n'a donc pas eu à établir d'information financière pro forma.

## 20.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

### Affine S.A.

Siège social : 4, square Edouard VII – 75009 Paris  
Capital social : €.47 800 000

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux Actionnaires,

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

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

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

### 1 Opinion sur les comptes consolidés

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

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

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

### 2 Justification des appréciations

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

La note 3 aux états financiers « Principes et méthodes comptables » expose notamment les estimations significatives et méthodes comptables retenues pour la valorisation des immeubles de placement. Les immeubles de placement sont ainsi comptabilisés à leur valeur de marché, celle-ci étant déterminée par des experts indépendants, qui valorisent le patrimoine de la société au 31 décembre de chaque année.

Nos travaux ont consisté à examiner les rapports des évaluateurs indépendants, apprécier les données et les hypothèses retenues pour fonder l'ensemble de ces estimations, nous assurer de la prise en compte du contexte du marché immobilier par les évaluateurs indépendants et vérifier que la note 3 aux états financiers fournit une information appropriée.

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

### **3 Vérification spécifique**

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

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

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 19 mars 2010

Paris, le 19 mars 2010

**KPMG Audit**

*Département de KPMG S.A.*

Isabelle Goalec

*Associée*

**Cailliau Dedouit et Associés**

Mohcine Benkirane

*Associé*

**a) Comptes consolidés en présentation bancaire (certifiés par les commissaires aux comptes)**

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

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

## Etat du résultat global consolidé

(en milliers d'euros)

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

<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>Résultat net</b>	<b>(2 693)</b>	<b>(37 252)</b>
Ecart de conversion		
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	(16 808)	(25 531)
Quote part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat		
Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie		
Quote part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat		
Ecart de réévaluation des immobilisations		
Ecarts actuariels		
Quote part des autres éléments du résultat global des entreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		
Effet impôt		6 986
<b>Total des autres éléments du résultat global, nets d'impôt</b>	<b>(16 808)</b>	<b>(18 545)</b>
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>(19 501)</b>	<b>(55 797)</b>
Dont part du groupe	(22 509)	(56 067)
Dont part des intérêts minoritaires	3 008	270



## Tableau de variation des capitaux propres consolidés

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

## Tableau des flux de trésorerie consolidés

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

## **TRESORERIE ET EQUIVALENTS**

En milliers d'euros

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

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

En milliers d'euros

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

## ANNEXE

### 1. Informations relatives à l'entreprise

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

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

#### Respect du plafond de détention du capital des SIIC :

Pour les SIIC constituées antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2007, elles doivent respecter un plafond de détention de son capital de 60% par un actionnaire unique ou en concert.

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

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

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

### 2. Principaux événements de l'exercice

Le groupe Affine :

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

### 3. Principes et méthodes comptables

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

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

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

Les nouvelles normes et amendements aux normes existantes, entrant en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2009 et parus au Journal Officiel de l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes ont été appliqués. Il s'agit des normes :

- IAS 1 révisée « Présentation des Etats Financiers » : La révision de cette norme introduit dès le 30 juin 2009, la notion d' « Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres » ; le groupe Affine a opté pour une présentation séparée se situant à la suite du Compte de Résultat consolidé,
- amendement à IFRS 7 : « Amélioration des informations à fournir sur les instruments financiers »,
- IAS 40 révisée « Immeubles de placement », les immeubles en cours de construction ou d'aménagement sont désormais portés au bilan à la juste valeur. Le Groupe applique cette règle pour les développements démarrés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 ; l'impact sur le résultat consolidé 2009 est une plus-value latente de 5 996 K€,
- IFRS 8 « Segments opérationnels » : la société a prévu de fournir une information sectorielle (cf. page 39 de l'Annexe) reflétant le détail du tableau figurant en rubrique « Synthèse Financière » dans le rapport de gestion.

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

- la version IFRS 2 révisée « Paiement fondé sur des actions – conditions d'acquisition des droits et annulations »,
- IFRIC 15 : « Accords de construction de biens immobiliers »,
- les versions IAS 32 et IAS 1 révisées « Instruments financiers remboursables au gré du porteur et obligations à la suite d'une liquidation »,
- les versions révisées d'IFRS 1 et IAS 27 « Eléments relatifs à la détermination du coût d'une participation dans les états financiers individuels »,
- IAS 23 révisée « Coûts d'emprunts »,
- IAS 19 amendée « Avantages du personnel ».

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

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

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

Les comptes sont présentés en milliers d'euros.

### Comparabilité des comptes

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

### Recours à des estimations et des jugements

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

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

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

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

- La valeur locative du marché (VLM),
- Le taux de rendement du marché,
- Les travaux à réaliser.

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

- Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les établissements bancaires est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat ; le Groupe n'est matériellement pas en mesure de chiffrer l'impact potentiel d'une variation des taux.

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

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

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

### Contrats de location financement

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

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

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

Lors de la renégociation d'un contrat de crédit-bail, la différence entre la nouvelle assiette financière et celle

précédemment inscrite en comptabilité est directement enregistrée au compte de résultat.

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

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

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

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

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

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

### **Contrats d'immeubles de placement**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Immeubles de placement**

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

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers (terrains ou bâtiments) détenus par le propriétaire, ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location financement, pour en retirer des loyers ou pour

valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour l'utiliser dans la production, dans la fourniture de biens et services, à des fins administratives, ou pour le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

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

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

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

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

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

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

### **Immobilisations corporelles**

Elles se décomposent en :

#### **Immeubles d'exploitation**

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

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

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

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

#### **Immobilisations corporelles d'exploitation**

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

Durées d'amortissements :

Matériel de bureau : 3 à 5 ans

Matériel informatique : 3 ans

Agencements : 5 à 10 ans

Matériel de transport : 4 à 5 ans

Mobilier : 4 à 10 ans

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



## Immobilisations incorporelles

Les actifs incorporels sont régis par la norme IAS 38.

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

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

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

## Méthode d'évaluation des immeubles en patrimoine

### Juste valeur

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

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

Le groupe Affine reprend le plus souvent, les valeurs fournies par les experts indépendants.

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

Les expertises sont réalisées deux fois par an aux dates d'arrêtés ; les variations de juste valeur des immeubles de placement sont comptabilisées dans le compte de résultat.

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

Ad Valorem,  
Cushman & Wakefield,  
BNP Real Estate,  
Foncier Expertise,  
CBRE,  
Jones Lang Lassalle,  
De Crombrughe & Partners,  
Une évaluation est réalisée en interne pour les immeubles pour lesquels la valeur est non significative à la date d'arrêté.

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

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

#### Affine :

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

#### Autres sociétés :

- Pour les filiales dédiées d'Affine :

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

- Pour AffiParis :

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

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

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

- Pour Banimmo :

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

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

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

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

Ils ont capitalisé un loyer de marché à un taux de capitalisation de marché, déduction faite des écarts entre les loyers considérés et les valeurs locatives du marché estimées au jour de l'expertise, actualisés au taux financier en vigueur, sur la durée restant à courir jusqu'à la date de renouvellement de chaque baux. L'un d'entre eux a combiné cette méthode de valorisation en faisant la moyenne arithmétique des valorisations déterminées selon la méthode par capitalisation et selon la méthode des comparables.

Les méthodes utilisées entre 2008 et 2009 sont différentes pour un seul actif (cf. « **Méthodes de valorisation retenues par les experts externes** »).

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

Pour l'immeuble de Baudry, un actif du groupe AffiParis, Cushmann & Wakefield a procédé à une valorisation assise sur la pondération de deux méthodes, les DCF à hauteur de 75% et la capitalisation à hauteur de 25%. Ce dernier estime que l'approche patrimoniale assise sur les DCF paraît davantage

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

La valeur retenue au 31 décembre 2009 est donc pondérée :

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

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

- Au 31 décembre 2009

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

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

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

- Au 31 décembre 2008

<i>En milliers d'euros</i>		01/01/2008	Acquisitions ou travaux	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2008
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	180 579	38 761	(3 350)	(19 179)	196 811
	Bureaux *	600 141	178 790	(57 840)	(26 573)	694 519
	Commerces	98 797	30 451	(7 191)	4 913	126 969
	Autres	72 875	1 467	(2 237)	(3 709)	68 395
	<b>Total</b>	<b>952 391</b>	<b>249 469</b>	<b>(70 618)</b>	<b>(44 547)</b>	<b>1 086 695</b>
Par zone	Paris - QCA	114 700	20 937	-	(4 013)	131 624
	Paris - hors QCA	65 897	52 156	(43 900)	(1 833)	72 319
	Idf - hors Paris	293 522	29 496	(12 777)	(12 602)	297 639
	Province - française	305 796	56 192	(6 750)	(21 436)	333 802
	Autres	172 476	90 688	(7 191)	(4 663)	251 310
	<b>Total</b>	<b>952 391</b>	<b>249 469</b>	<b>(70 618)</b>	<b>(44 547)</b>	<b>1 086 695</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Actifs non courants destinés à être cédés

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

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

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

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

## Cession des actifs

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

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

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

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

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

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

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

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits d'enregistrement et frais de cession estimés, le taux de rendement moyen au 31 décembre 2009 ressort à 7,16%.

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

### **Actifs classés comme détenus en vue de la vente**

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

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

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

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

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

### **Stocks et contrats de construction**

#### **Stocks**

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

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

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

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

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

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

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

Le pourcentage d'avancement est déterminé en utilisant la méthode qui mesure de la façon la plus fiable

possible selon leur nature, les travaux ou services exécutés et acceptés. Les méthodes utilisées sont, soit le rapport entre le coût des travaux et services exécutés à la date de clôture et le total prévisionnel des coûts d'exécution du contrat, soit le certificat d'avancement délivré par un professionnel.

### **Regroupements d'entreprises – Goodwill**

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

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

- Les regroupements d'entreprises

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

La méthode de l'acquisition consiste en :

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

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

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

- Les acquisitions d'actifs isolés

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

### **Créances douteuses**

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

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

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

## Dépréciation des actifs corporels et incorporels

### Immeubles d'exploitation

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

### Autres actifs corporels et incorporels

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

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

### Dépréciation des contrats de location financement

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

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

### Dépréciation des stocks

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

### Dépréciation des goodwill

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

Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à sa valeur comptable, une dépréciation est enregistrée dans le résultat consolidé de la période. Le *goodwill* du Groupe Concerto Développement a été déprécié en totalité au 31 décembre 2009 pour 3 661 K€.

### Dépréciation des créances douteuses

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

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



## **Instruments financiers**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces passifs concernent la dette relative aux instruments dérivés.

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

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

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

### **▪ Obligations remboursables en actions (ORA)**

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

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

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

#### **Intérêt annuel**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Intérêt annuel**

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

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

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

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

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

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

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

L'examen des caractéristiques des ORA émises par le groupe Affine, nous amène à conclure que, dans la mesure où :

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

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

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

### **Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI**

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

#### **Durée des titres**

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

#### **Modalités de remboursement**

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

#### **Forme des titres**

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

#### **Rang des titres**

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

#### **Intérêt annuel**

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

Si l'Assemblée Générale Ordinaire :

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

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

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

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

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

### **Provisions**

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

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

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

### **Actions propres**

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

### **Impôt**

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

#### ▪ **Impôt exigible**

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

Affine a une fiscalité spécifique à savoir :

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

#### ▪ **Impôts différés**

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

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

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

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

Les taux appliqués au 31 décembre 2009 sont :

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

Conformément à la norme :

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

### Avantages du personnel

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

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

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

	Départ volontaire	Mise à la retraite
Plus de 10 ans d'ancienneté	1/2 mois	1/5 <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 engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes selon l'hypothèse d'une mise à la retraite et s'élèvent au 31 décembre 2009 à 391 K€ contre 328 K€ au 31 décembre 2008.

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

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

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

La détermination de la provision pour indemnités de départ à la retraite a été réalisée par le prestataire externe ADP.

Cette provision prend en considération les charges sociales.

En matière de plan d'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.

Affine utilise la méthode comptable de la juste valeur unitaire pour valoriser les plans d'attribution gratuite d'actions : l'évaluation repose sur le cours de l'action à la date d'attribution initiale. Aucune hypothèse en

matière de probabilité de présence n'est retenue dans le calcul de l'évaluation pendant la période d'acquisition.

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

#### **4. Périmètre de consolidation**

##### **Entreprises à retenir dans le périmètre de consolidation**

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

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

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

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

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

L'influence notable est 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.

##### **Méthode de consolidation**

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

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

Périmètre à la clôture

	2009			2008	
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% d'intérêts
AFFINE SA (société mère)					
AFFINE DEVELOPPEMENT 1 SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
AFFINE DEVELOPPEMENT 2 SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
AFFINVESTOR GmbH	IG	94,00%	94,00%	IG	94,00%
ANJOU SC (ex-ATIT SC)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
BERCYMMO SARL	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
BRETIGNY SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
COUR CAPUCINES SA	IG	100,00%	99,99%	IG	99,70%
ARCA VILLE D'ETE SCI (ex CAPUCINES 2 SCI)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
CAPUCINES III SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
CAPUCINES IV SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
CAPUCINES V SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
CAPUCINES VI SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
CARDEV	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
LES 7 COLLINES SAS	IG	95,00%	95,00%	-	-
DORIANVEST SARL	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
LES JARDINS DES QUAIS SNC	IG	100,00%	75,00%	IG	75,00%
NEVERS COLBERT SCI (ex CAPUCINES I SCI)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
2/4 BLD HAUSSMANN SAS	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%
LUMIERE SAS	IG	67,91%	67,91%	IG	67,91%
SIPEC SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
ST ETIENNE - MOLINA SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	95,00%
TARGET REAL ESTATE SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
TRANSAFFINE SNC	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
WEGALAAN SAS	-	-	-	IG	100,00%
BANIMMO SA <sup>(1)</sup>	IG	50,00%	50,00%	IG	50,00%
ALMA COURT INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
EEKLO INVEST SA	-	-	-	IG	50,00%
LOZANA INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
COMULEX SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
LEX 84 SA	IG	99,98%	49,99%	IG	50,00%
H4 INVEST SA	-	-	-	IG	50,00%
EUDIP TWO SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
PICARDIE INVEST SA	-	-	-	IG	50,00%
IMMO PROPERTY SERVICES SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
IMMO KONINGSLO SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
RHONE ARTS SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
BOUWEN EN WONEN SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
TERVUEREN INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
RAKET INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
MAGELLIN SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
GP BETA II SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
BANIMMO FRANCE SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
LES CORVETTES INVEST SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
CLAMART RETAIL SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
BANIMMO RETAIL 1 SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
MFSB SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
PARIS VAUGIRARD SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
PARIS MARCHÉ ST GERMAIN SAS	IG	100,00%	50,00%	-	-
IMMO 'T SERCLAES SA	MEE	50,00%	25,00%	MEE	25,00%
SCHOONMEERS – BUGTEN SA	MEE	50,00%	37,50%	MEE	37,50%
GRONDBANK THE LOOP SA	MEE	33,38%	12,52%	MEE	12,52%
PROJECT DEVELOPPEMENT SURVEY AND MANAGEMENT	MEE	50,00%	25,00%	MEE	25,00%
CONFERINVEST SA	MEE	49,00%	24,50%	MEE	24,50%
DOLCE LA HULPE SA	MEE	49,00%	24,50%	MEE	24,50%
DOLCE CHANTILLY SA	MEE	49,00%	24,50%	MEE	24,50%
PPF BRITANY GP SARL	MEE	33,33%	16,66%	MEE	16,66%
PPF BRITANY SCA	-	-	-	MEE	16,66%
MONTEA SCA <sup>(1)</sup>	MEE	23,26%	11,63%	MEE	11,63%
CAPUCINE INVESTISSEMENTS SA	IG	95,00%	95,00%	IG	95,00%
LES VALLIERS SCI	-	-	-	IG	95,00%

	2009			2008	
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% d'intérêts
CONCERTO Développement SAS	IG	70,29%	69,28%	IG	69,28%
AULNES Développement SAS	MEE	50,00%	34,64%	IG	34,64%
CHAVORNAY PARC SA	IP	50,00%	34,64%	IP	34,64%
CONCERTO BALKANS SRL	IG	100,00%	69,28%	IG	69,28%
CONCERTO Développement Iberica SL	IG	100,00%	69,28%	IG	48,49%
CONCERTO LOGISTIC PARK MER	IG	99,99%	69,27%	IG	69,27%
LOTHAIRE DEVELOPPEMENT SCI	-	-	-	MEE	34,64%
MGP SUN SARL <sup>(1) (2)</sup>	MEE	10,00%	6,93%	MEE	6,93%
PROMAFFINE SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	70,00%
BOURGHEROULDE - L'EGLISE	IG	100,00%	100,00%	IG	70,03%
29 COPERNIC SCI	MEE	50,00%	50,00%	MEE	35,00%
CAP 88	MEE	40,00%	40,00%	MEE	28,00%
DOLE SARL	IP	50,00%	50,00%	IP	35,00%
IVRY 34 WESTERMEYER	-	-	-	IG	70,03%
LUCE CARRE D'OR SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	70,03%
MARSEILLE 88 CAPELETTE	MEE	40,00%	40,00%	MEE	28,00%
NANTERRE TERRASSES 12 SCI	IP	50,00%	50,00%	IP	35,00%
MARSEILLE - 220 LA TIMONE SCI	-	-	-	IG	70,03%
SOISSONS - GOURAUD SCI	-	-	-	IG	70,03%
BFI SAS (ex-EDOUARD VII Facilité SAS)	IG	97,99%	97,99%	IG	70,69%
AFFIPARIS SA	IG	64,88%	64,88%	IG	63,74%
SCI DU BEFFROI	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
BERCY PARKINGS SCI	IG	100,00%	64,88%	IG	63,74%
SARL COSMO	IG	99,90%	64,54%	IG	62,44%
SCI 28-32 PLACE DE GAULLE	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
SCI GOUSSIMO 1	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
SC GOUSSINVEST	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
HOLDIMMO SC	IG	99,58%	64,61%	IG	62,50%
SCI COSMO LILLE	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
SCI COSMO MARSEILLE	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
SCI COSMO MONTPELLIER	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
SCI COSMO NANCY	-	-	-	IG	62,50%
SCI COSMO NANTES	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
SCI NUMERO 1	IG	100,00%	64,88%	IG	63,74%
SCI NUMERO 2	IG	100,00%	64,88%	IG	63,74%
SCI PM MURS	IG	100,00%	64,88%	IG	63,74%
SCI 36	IG	100,00%	64,88%	IG	63,74%
SCI COSMO SAINT ETIENNE	-	-	-	IG	62,50%
SCI COSMO TOULOUSE	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
SCI COSMO VALBONNE	-	-	-	IG	62,50%

<sup>(1)</sup>Sous-consolidation

<sup>(2)</sup> Nom commercial Logiffine

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

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



## Informations sur les regroupements d'entreprises au 31 décembre 2009

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

Cependant, certaines sociétés nouvellement créées ont exceptionnellement un 1<sup>er</sup> exercice d'une durée différente à 12 mois :

- Ivry 34 Westemeyer : 29 août 2008 au 31 décembre 2009,
- Les 7 Collines : 3 décembre 2009 au 31 décembre 2009,
- Marseille 88 Capelette : 1<sup>er</sup> juillet 2009 au 31 décembre 2009.

### Co-entreprises (sociétés intégrées proportionnellement)

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

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

### Entreprises associées (sociétés mises en équivalence)

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

## 5. Activités en cours d'abandon

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

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


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

Le tableau de flux de trésorerie a également été modifié.


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

 Impact sur l'actif

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

 Impact sur le passif

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

 Impact sur le compte de résultat

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

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

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

## 6. Gestion du risque financier

### Valeur des actifs et passifs financiers par catégorie

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

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

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

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

(3) Ce poste comprend, d'une part, les comptes ordinaires débiteurs pour 5 464 K€ (note 7-5) et, d'autre part, le poste Autres actifs (note 7-8) sous déduction des stocks nets (20 520 K€), des comptes relatifs aux règlements de titres (748 K€), des charges constatées d'avance (4 209 K€), des créances fiscales et sociales (5 924 K€) et des appels de charges (1 049 K€)

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

En milliers d'euros	Notes	31/12/2009				
		Valeur comptable			Juste valeur	
		Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Dettes	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur	9-1	21 249			21 249	21 249
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9-2		648 185		648 185	648 185
Dettes envers la clientèle	9-2			12 639	12 639	12 639
Dépôts de garantie (1)	9-6		11 911		11 911	11 911
Dettes fournisseurs et autres dettes (2)	9-6		40 551		40 551	40 551
Trésorerie et équivalents	9-2			25 432	25 432	25 432
<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 ci dessus 11 911 K€, des produits comptabilisés d'avance (4 955 K€), des comptes relatifs aux règlements de titres (26 K€) et des appels de charges locatives (8 098) K€.

31/12/2008						
	Notes	Valeur comptable			Juste valeur	
		Actifs en juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur par résultat	8-2	86			86	86
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	8-1	1 484			1 484	1 484
Actifs financiers disponibles à la vente	8-3		32 358		32 358	32 358
Prêts et créances sur la clientèle (1)	8-5			101 985	101 985	101 985
Clients et créances rattachées (2)	8-5			18 990	18 990	18 990
Autres créances (3)	8-5 et 8-8			29 619	29 619	29 619
Trésorerie et équivalents (4)		1 760		25 159	26 920	26 982
<b>Total des actifs financiers</b>		<b>3 330</b>	<b>32 358</b>	<b>175 753</b>	<b>211 441</b>	<b>211 503</b>

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

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

(3) Ce poste comprend, d'une part, les comptes ordinaires débiteurs pour 5 262 K€ (note 9-5) et, d'autre part, le poste Autres actifs (note 9-8) sous déduction des stocks nets (33 199 K€), des comptes relatifs aux règlements de titres (265 K€), des charges constatées d'avance (2 438 K€), des créances fiscales et sociales (16 553 K€) et des appels de charges (1 155 K€)

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

31/12/2008						
	Notes	Valeur comptable			Juste valeur	
		Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Dettes	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur	9-1	10 744			10 744	10 744
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9-2		716 449		716 449	716 449
Dettes envers la clientèle	9-2			12 952	12 952	12 952
Dépôts de garantie (1)	9-6		11 637		11 637	11 637
Dettes fournisseurs et autres dettes (2)	9-6		60 291		60 291	60 291
Trésorerie et équivalents	9-2			6 718	6 718	6 718
<b>Total des passifs financiers</b>		<b>10 744</b>	<b>788 377</b>	<b>19 670</b>	<b>818 790</b>	<b>818 790</b>

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

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

## Impact des instruments financiers sur la situation financière et la performance

Le groupe Affine :

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

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

## Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers :

### ➤ Risque de crédit

En 2009, le groupe Affine a maintenu une politique sélective, qu'il s'agisse de la solidité financière de ses clients, des secteurs d'activité dans lesquels ils opèrent, de leur localisation géographique et de la qualité des immeubles.

Conformément aux exigences réglementaires (CRB n°9 3-05), la société limite ses engagements en crédit-bail sur un client ou sur un groupe à 25 % de ses fonds propres (soit au 31 décembre 2009 à 92,4 M€ ; cf. déclaration 4003i : contrôle des grands risques et des risques bruts sur base consolidée).

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

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

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

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

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

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

## Synthèse des pertes de valeur sur les actifs financiers

- **Pertes de valeur des créances commerciales**

En milliers d'euros

Antériorité des créances commerciales	Notes	Poste du bilan	Non échues	31/12/2009			
				Echues depuis 30 jours au plus	Echues depuis plus de 30 jours et moins de 180 jours	Echues depuis plus de 180 jours et moins d'un an	Echues depuis plus d'un an
				<b>Brut</b>			
Créances Immeuble des placements	[7.5]	14 735	2 080	1 300	2 722	1 042	7 590
Créances prestations de services	[7.5]	712	296	24	215	-	176
Créances location financement	[7.6]	2 621	551	394	632	195	849
<b>Total des créances commerciales brutes</b>		<b>18 067</b>	<b>2 928</b>	<b>1 718</b>	<b>3 569</b>	<b>1 238</b>	<b>8 615</b>
				<b>Pertes</b>			
Créances Immeuble des placements	[7.5]	3 174	-	30	595	662	1 887
Créances prestations de services	[7.5]	146	-	-	-	-	146
Créances location financement	[7.6]	847	-	6	24	182	635
<b>Total des pertes sur les créances commerciales</b>		<b>4 167</b>	<b>-</b>	<b>36</b>	<b>619</b>	<b>843</b>	<b>2 668</b>

En milliers d'euros

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

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

En milliers d'euros

31/12/2009

Pertes de valeur sur les titres de placement détenus	Notes	Solde au 1 <sup>er</sup> janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
Titres de placement		-	-	-	-	-	-
<b>Total des pertes de valeur sur les titres de placement détenus</b>		-	-	-	-	-	-

- **Pertes de valeur des créances commerciales**

En milliers d'euros

31/12/2008

Antériorité des créances commerciales	Notes	Poste du bilan	Non échues	Echues depuis 30 jours au plus	Echues depuis plus 30 jours et moins de 180 jours	Echues depuis plus de 180 jours et moins d'un an	Echues depuis plus d'un an
					<b>Brut</b>		
Créances Immeuble des placements	[7.5]	<b>14 622</b>	2 109	111	3 948	763	7 692
Créances prestations de services	[7.5]	<b>1 578</b>	1 265	-	109	38	166
Créances location financement	[7.6]	<b>2 979</b>	353	7	1 390	18	1 212
<b>Total des créances commerciales brutes</b>		<b>19 179</b>	<b>3 727</b>	<b>118</b>	<b>5 446</b>	<b>819</b>	<b>9 070</b>
					<b>Pertes</b>		
Créances Immeuble des placements	[7.5]	<b>2 476</b>	-	13	100	301	2 062
Créances prestations de services	[7.5]	<b>114</b>	-	-	-	-	114
Créances location financement	[7.6]	<b>635</b>	-	6	6	11	612
<b>Total des pertes sur les créances commerciales</b>		<b>3 225</b>	-	<b>19</b>	<b>106</b>	<b>312</b>	<b>2 788</b>

En milliers d'euros

31/12/2008

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

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

En milliers d'euros

31/12/2008

Pertes de valeur sur les titres de placement détenus	Notes	Solde au 1 <sup>er</sup> janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
Titres de placement		-	-	-	-	-	-
<b>Total des pertes de valeur sur les titres de placement détenus</b>		-	-	-	-	-	-

➤ **Risque de liquidité**

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

- un état quotidien de la trésorerie établi par la direction financière et transmis à la direction générale après interrogation de l'ensemble des comptes bancaires,
- une situation prévisionnelle mensuelle de la trésorerie à 2 ans fournie par le contrôleur de gestion à la direction générale ; à cette occasion, le rapprochement des trésoreriers mensuelles constatées et

prévisionnelles est effectué et les écarts sont analysés. Une prévision de trésorerie est remise à l'occasion des deux Conseils d'Administration statuant sur les comptes du Groupe.

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

Cf. Note 8.2, échéancier des dettes.

### ➤ Risque de taux

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

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

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

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

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

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

### ➤ Risque de change

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



### ➤ **Risque de contrepartie**

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

### ➤ **Ratio de structure financière**

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

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

### ➤ **Covenants financiers**

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

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

Selon les termes de ces conventions de crédit, le non respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité partielle ou anticipée destinés à rétablir le ratio à son niveau contractuel.

Tous les covenants sont respectés.

### ➤ **Gestion du risque du capital**

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

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

Les objectifs du groupe en matière de fonds propres sont :

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

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

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

## **7. Information sectorielle**

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

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

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

Les secteurs opérationnels du Groupe sont au nombre de quatre :

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

<i>Exercice clos le 31-12-2009 (en milliers d'euros)</i>	<i>Location financement</i>	<i>Immeubles de placement</i>	<i>Développement immobilier</i>	<i>Centre d'affaires</i>	<i>Autres</i>	<i>Total</i>
<b>Produits des autres activités</b>	<b>4 228</b>	<b>101 667</b>	<b>17 528</b>	-	<b>636</b>	<b>124 058</b>
Produits des autres activités	17 776	277 154	17 528	-	636	313 094
- Plus values de cessions	(13 549)	(162 614)				(176 162)
-Plus-value latente immeubles de placement JV	-	(12 874)				(12 874)
-Reprises de provisions pour risques						-
-Reprises de provisions pour charges						-
<b>Intérêts et produits sur opérations de LF</b>	<b>4 211</b>					<b>4 211</b>
<b>- Charges des autres activités</b>	<b>(4 065)</b>	<b>(38 828)</b>	<b>(17 615)</b>	-	-	<b>(60 509)</b>
- Charges des autres activités	(17 318)	(233 461)	(17 615)	-	-	(268 394)
- Coût du risque				-	-	-
Reprises provisions créances sur clients CA				-	-	-
Moins-values de cessions	13 252	138 084				151 336
Moins-value latente immeubles de placement JV		56 549				56 549
<b>-Intérêts et charges assimilées</b>	<b>(526)</b>	-	-	-	-	<b>(526)</b>
-Intérêts et charges assimilées	(29 447)					(29 447)
Sur dettes envers les établissements de crédit	28 736					28 736
Sur dettes envers la clientèle	706					706
- Prêts preneurs ou dépôts de garantie	(102)					(102)
- Comptes de couverture d'engagement	(424)					(424)
Sur dettes subordonnées	5					5
<b>Coût du risque</b>	-	-	<b>74</b>	-	-	<b>74</b>
-Coût du risque			(4 334)			(4 334)
Dotations aux provisions sur autres actifs			4 408			4 408
-Coût du risque			-			-
Reprises provisions sur autres actifs			-			-
Reprises provisions créances sur clients CA			-			-
- Dotations provisions sur titres à revenu fixe			0			0
<b>Marge opérationnelle</b>	<b>3 847</b>	<b>62 838</b>	<b>(13)</b>	-	<b>636</b>	<b>67 309</b>
<b>Intérêts et produits assimilés</b>	-	-	-	-	-	<b>1 442</b>
Sur prêts et créances sur établissements de crédit						1 111
Sur prêts et créances sur la clientèle						332
- Comptes d'avance et moratoires LF						(1)
<b>-Intérêts et charges assimilées</b>	-	-	-	-	-	<b>(28 921)</b>
Sur dettes envers les établissements de crédit						(28 736)
Sur dettes envers la clientèle						(706)
Prêts preneurs ou dépôts de garantie LF						102
Comptes de couverture d'engagement LF						424
Sur dettes subordonnées						(5)
<i>Exercice clos le 31-12-2009 (en milliers d'euros)</i>	<i>Location financement</i>	<i>Immeubles de placement</i>	<i>Développement immobilier</i>	<i>Centre d'affaires</i>	<i>Autres</i>	<i>Total</i>
<b>Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat</b>						<b>(1 212)</b>
Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat						(8 834)
Variations de juste valeur						7 622
<b>Gains ou pertes sur actifs financiers disponibles à la vente (hors Altaréa)</b>						<b>1 865</b>
<b>Coût du risque</b>	-	-	-	-	-	<b>(4 408)</b>
Coût du risque						(4 334)

Exercice clos le 31-12-2009 (en milliers d'euros)	Location financement	Immeubles de placement	Développement immobilier	Centre d'affaires	Autres	Total
Dotations aux provisions sur stocks						35
Reprises provisions sur stocks						(109)
Reprises provisions créances sur clients CA						-
Coût du risque sur centres d'affaires						-
<b>Gains ou pertes sur autres actifs</b>	-	-	-	-	-	<b>(1)</b>
Gains ou pertes sur autres actifs						(21)
Moins-values de cession des immobilisations d'exploitation						110
Plus-values de cession des immobilisations d'exploitation						(90)
<b>Résultat financier</b>	-	-	-	-	-	<b>(31 236)</b>
Charges générales d'exploitation						(23 120)
Commissions (charges)						(340)
Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles						(463)
Dotations aux provisions pour risques						(1 069)
Dotations aux provisions pour charges						(220)
+ Reprises de provisions pour risques						639
+ Reprises de provisions pour charges						65
Charges d'exploitation et divers	-	-	-	-	-	(24 509)
<b>Impôts sur les sociétés</b>						<b>5 131</b>
<b>Résultat courant</b>						<b>16 695</b>
Plus values de cessions	13 549	162 614	-	-	-	176 162
- Moins-values de cessions	(13 252)	(138 084)	-	-	-	(151 336)
Moins-values de cession des immobilisations d'exploitation						(110)
Plus-values de cession des immobilisations d'exploitation						90
Plus-values nettes de cession	296	24 530	-	-	-	24 806
<b>Résultat courant avant impôt</b>						<b>41 501</b>
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-	(43 676)	-	-	-	(43 676)
Variations de juste valeur des instruments financiers						(7 622)
Altarea						8 967
Quote-part de résultat des sociétés MEE		(4 382)				(4 382)
Variation de valeur des écarts d'acquisition			(3 545)			(3 545)
Résultat net des activités abandonnées				(819)		(819)
Divers						(8 746)
Impôts différés						6 936
Exit tax		(53)				(53)
Impôts différés net d'exit tax	-		-	-		6 883
<b>Résultat net comptable</b>						<b>(2 693)</b>

<i>Exercice clos le 31-12-2009 (en milliers d'euros)</i>	<i>Location financement</i>	<i>Immeubles de placement</i>	<i>Développement immobilier</i>	<i>Centre d'affaires</i>	<i>Autres</i>	<i>Total</i>
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>						
Actifs sectoriels	69 287	1 106 090	32 755	3 994		1 212 126
Participations dans les sociétés mises en équivalence	-	23 197	(1 078)	-		22 119
Actifs non affectés	-	-	-	-		50 429
<b>Total actif consolidé</b>						<b>1 284 738</b>
Passifs sectoriels	65 618	709 920	30 296	-		805 834
Passifs non affectés *	-	-	-	-		478 904
<b>Total passif consolidé</b>						<b>1 284 738</b>
Dépenses d'investissement	-	129 538	-	-		129 538
Charge d'amortissement	-	-	-	-		556
Autres charges non décaissées	212	1 698	-	35		1 946

\* Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres.

## 7. Information sectorielle (suite)

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

<i>Exercice clos le 31-12-2008 (en milliers d'euros)</i>	<i>Location financement</i>	<i>Immeubles de placement</i>	<i>Développeme nt immobilier</i>	<i>Centre d'affaires</i>	<i>Autres</i>	<i>Total</i>
<b>Intérêts et produits assimilés</b>	-	-	-	-	-	<b>1 293</b>
Sur prêts et créances sur établissements de crédit						1 015
Sur prêts et créances sur la clientèle						283
- Comptes d'avance et moratoires LF						(6)
<b>-Intérêts et charges assimilées</b>	-	-	-	-	-	<b>(39 999)</b>
Sur dettes envers les établissements de crédit						(39 950)
Sur dettes envers la clientèle						(760)
Prêts preneurs ou dépôts de garantie LF						177
Comptes de couverture d'engagement LF						538
Sur dettes subordonnées						(5)
<b>Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat</b>						<b>(1 066)</b>
Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat						(13 715)
Variations de juste valeur						12 648
<b>Gains ou pertes sur actifs financiers disponibles à la vente</b>						<b>3 743</b>
<b>Coût du risque</b>	-	-	-	-	-	<b>428</b>
Coût du risque						(1 397)
- Créances irrécupérables (prestations de services)						51
Dotations aux provisions sur stocks						2 124
Reprises provisions sur stocks						(349)
Reprises provisions créances sur clients CA						-
Reprises de provisions sur créances douteuses DI						(1)
Coût du risque sur centres d'affaires						-
<b>Gains ou pertes sur autres actifs</b>	-	-	-	-	-	<b>46</b>
Gains ou pertes sur autres actifs						46
Moins-values de cession des immobilisations d'exploitation						55
Plus-values de cession des immobilisations d'exploitation						(55)
<b>Résultat financier</b>	-	-	-	-	-	<b>(35 555)</b>
Charges générales d'exploitation						(26 411)
Commissions (charges)						(1 421)
Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles						(723)
Dotations aux provisions pour risques						(524)
Dotations aux provisions pour charges						(379)
+ Reprises de provisions pour risques						2 101
+ Reprises de provisions pour charges						535
- Autres charges						
<b>Charges d'exploitation et divers</b>	-	-	-	-	-	<b>(26 820)</b>
<b>Impôts sur les sociétés</b>						<b>(1 312)</b>
<b>Résultat courant</b>						<b>10 266</b>
Plus values de cessions	10 749	25 666	-	-	-	36 415
- Moins-values de cessions	(9 919)	(19 527)	-	-	-	(29 447)
Moins-values de cession des immobilisations d'exploitation						(55)
Plus-values de cession des immobilisations d'exploitation						55

<i>Exercice clos le 31-12-2008 (en milliers d'euros)</i>	<i>Location financement</i>	<i>Immeubles de placement</i>	<i>Développeme nt immobilier</i>	<i>Centre d'affaires</i>	<i>Autres</i>	<i>Total</i>
Plus-values nettes de cession	830	6 139	-	-	-	6 969
<b>Résultat courant avant impôt</b>						<b>17 235</b>
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-	(46 852)	-	-	-	(46 852)
Variations de juste valeur des instruments financiers						(12 648)
Quote-part de résultat des sociétés MEE						975
Variation de valeur des écarts d'acquisition						60
Résultat net des activités abandonnées						(1 406)
Divers						(371)
Impôts différés						6 838
Exit tax		(1 453)				(1 453)
Impôts différés net d'exit tax	-	(1 453)	-	-	-	5 385
<b>Résultat net comptable</b>						<b>(37 252)</b>
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>						
Actifs sectoriels	87 702	1 182 581	53 699	8 959		1 332 940
Participations dans les sociétés mises en équivalence		28 720	(650)			28 070
Actifs non affectés						36 072
<b>Total actif consolidé</b>						<b>1 397 082</b>
Passifs sectoriels	51 932	781 798	48 630	5 054		887 413
Passifs non affectés *						509 669
<b>Total passif consolidé</b>						<b>1 397 082</b>
Dépenses d'investissement		209 672				209 672
Charge d'amortissement						723
Autres charges non décaissées	23	1 065	2 124			3 212

\* Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres.

## 7. Information sectorielle (suite)

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

<b>Exercice clos le 31 décembre 2009</b> <b>(en milliers d'euros)</b>	Paris	Région Parisienne	Autres régions	Etranger	Total
Produits des activités	9 432	41 141	59 871	13 614	124 058
Intérêts et produits sur opérations de location financement	152	1 162	2 896	-	4 211
	<b>9 585</b>	<b>42 303</b>	<b>62 767</b>	<b>13 614</b>	<b>128 268</b>
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>					
Actifs sectoriels	256 371	300 959	386 131	189 812	1 133 273
Actifs non affectées	-	-	-	-	151 466
<b>Total actif consolidé</b>					<b>1 284 738</b>
Dépenses d'investissement	30 376	1 253	72 023	25 887	129 538
<b>Exercice clos le 31 décembre 2008</b> <b>(en milliers d'euros)</b>					
	Paris	Région Parisienne	Autres régions	Etranger	Total
Produits des activités	10 697	37 641	74 102	53 027	175 467
Intérêts et produits sur opérations de location financement	244	1 857	4 627	-	6 728
	<b>10 941</b>	<b>39 498</b>	<b>78 729</b>	<b>53 027</b>	<b>182 195</b>
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>					
Actifs sectoriels	212 457	353 030	359 310	282 236	1 207 032
Actifs non affectées	-	-	-	-	190 050
<b>Total actif consolidé</b>					<b>1 397 082</b>
Dépenses d'investissement	53 316	25 388	68 870	62 098	209 672

## 8. Notes sur le bilan actif

### Note 8.1 - Actions et autres titres à revenus variables

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

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

### Note 8.2 – Instruments dérivés

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

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

### Note 8.3 – Actifs financiers disponibles à la vente

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

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

#### Variation des dépréciations des actifs financiers disponibles à la vente

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

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

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

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>A vue</b>	<b>24 845</b>	<b>24 845</b>	-	-	-
Comptes	24 765	24 765	-	-	-
Créances rattachées	80	80	-	-	-
<b>A terme</b>	-	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-	-
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>24 845</b>	<b>24 845</b>	-	-	-

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

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



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

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>Autres crédits clientèle nets</b>	<b>14 472</b>	<b>1 051</b>	<b>68</b>	<b>1 026</b>	<b>12 326</b>
Prêts aux sociétés liées	14 459	1 038	68	1 026	12 326
Créances rattachées	13	13			
<b>Comptes ordinaires débiteurs</b>	<b>5 262</b>	<b>5 262</b>			
Prêts *	5 151	5 151			
Créances rattachées	111	111			
<b>Créances rattachées sur immeubles de placement</b>	<b>17 526</b>	<b>15 964</b>	<b>335</b>	<b>1 227</b>	
<b>Créances clients (prestations de services)</b>	<b>1 464</b>	<b>1 464</b>			
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>38 724</b>	<b>23 741</b>	<b>403</b>	<b>2 253</b>	<b>12 326</b>

\* avances de trésorerie faites à des sociétés du groupe

#### Détail des créances rattachées nettes (immeubles de placement)

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Créances ordinaires ttc	10 431	11 351
Créance sur cession d'immobilisation IP	13 160	5 380
Créances douteuses ttc hors indemnités de résiliation	4 304	3 271
Indemnités de résiliation douteuses ttc		
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation	(3 174)	(2 476)
Provisions créances douteuses sur indemnités de résiliation		
<b>Total</b>	<b>24 722</b>	<b>17 526</b>

#### Variation des dépréciations des créances douteuses (immeubles de placement)

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

#### Détail des créances clients (prestations de services)

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

#### Variation des dépréciations des créances douteuses (prestations de services)

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

## Note 8.6 – Opérations de location financement et créances rattachées

### Echéances des créances (hors créances rattachées)

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

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

### Détail des créances

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

### Variation des dépréciations des créances douteuses (location financement)

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

### Variation des investissements bruts

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

### Variation des amortissements financiers

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

## Note 8.7 – Actifs d'impôts différés

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

## Note 8.8 – Autres actifs

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

## Variation des dépréciations des stocks

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

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

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

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

## Note 8.10 – Actifs non courants destinés à être cédés

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

## Note 8.11 – Participations dans les entreprises mises en équivalence

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

<sup>(1)</sup>Sous-consolidation

## Note 8.12 – Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

## Note 8.13 – Immobilisations corporelles et incorporelles

### Variation des immobilisations corporelles

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

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

### Variation des immobilisations incorporelles

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

## Variation des amortissements et dépréciations

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

### Note 8.14 – Goodwill

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

## 9. Notes sur le bilan passif

### Note 9.1 – Instruments dérivés

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

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
CAPS	355	-	-	355	-
FLOORS	1 280	-	-	1 280	-
SWAPS	1 776	-	-	676	1 099
TUNNELS	6 739	-	-	2 219	4 520
<b>Sous-total (1)</b>	<b>10 149</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 530</b>	<b>5 620</b>
Primes actualisées à payer	595	39	117	438	-
<b>Sous-total (2)</b>	<b>595</b>	<b>39</b>	<b>117</b>	<b>438</b>	<b>-</b>
<b>Total au 31/12/2008 (1) + (2)</b>	<b>10 744</b>	<b>39</b>	<b>117</b>	<b>4 968</b>	<b>5 620</b>

## Note 9.2 – Dettes envers les établissements de crédit

Les hypothèses de projection des intérêts ont été réalisées sur la base du dernier taux des échéances connues.

En milliers d'euros	Valeur comptable	moins		de 1		de 3 mois		de 1 an		plus de	
		Intérêts	Remb.	à 3 mois	Remb.	à 1 an	Remb.	à 5 ans	Remb.	Intérêts	Remb.
<b>A vue</b>	<b>25 432</b>		<b>25 432</b>								
Comptes	25 419		25 419								
Dettes rattachées	13		13								
<b>A terme</b>	<b>652 208</b>		<b>9 487</b>	<b>4 132</b>		<b>19 274</b>		<b>305 744</b>		<b>313 571</b>	
Emprunts	650 945	1 200	8 274	2 565	4 132	13 029	19 274	28 418	305 694	19 072	313 571
Dettes rattachées	1 263		1 213						50		
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>677 640</b>	<b>1 200</b>	<b>34 919</b>	<b>2 565</b>	<b>4 132</b>	<b>13 029</b>	<b>19 274</b>	<b>28 418</b>	<b>305 744</b>	<b>19 072</b>	<b>313 571</b>
<b>Dont taux fixe</b>	<b>81 363</b>		<b>3 069</b>		<b>947</b>		<b>4 707</b>		<b>50 666</b>		<b>21 973</b>
<b>Dont taux variable</b>	<b>569 582</b>		<b>5 205</b>		<b>3 185</b>		<b>14 567</b>		<b>255 028</b>		<b>291 598</b>

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE pour un montant de (4 022) K€.

Instruments financiers dérivés à l'actif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés au passif	31 348	31	1 563	3 968	17 814	7 971					

En milliers d'euros	Valeur comptable	moins		de 1		de 3 mois		de 1 an		plus de	
		Intérêts	Remb.	à 3 mois	Remb.	à 1 an	Remb.	à 5 ans	Remb.	Intérêts	Remb.
<b>A vue</b>	<b>6 718</b>		<b>6 718</b>								
Comptes	6 711		6 711								
Dettes rattachées	7		7								
<b>A terme</b>	<b>720 257</b>		<b>26 205</b>	<b>160 803</b>		<b>33 411</b>		<b>219 768</b>		<b>280 070</b>	
Emprunts	716 736	1 428	22 684	3 321	160 803	14 855	33 411	15 186	219 768	28 542	280 070
Dettes rattachées	3 522		3 522								
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>726 975</b>	<b>1 428</b>	<b>32 923</b>	<b>3 321</b>	<b>160 803</b>	<b>14 855</b>	<b>33 411</b>	<b>15 186</b>	<b>219 768</b>	<b>28 542</b>	<b>280 070</b>
<b>Dont taux fixe</b>	<b>107 990</b>		<b>11 550</b>		<b>1 096</b>		<b>15 982</b>		<b>57 067</b>		<b>22 294</b>
<b>Dont taux variable</b>	<b>608 745</b>		<b>11 133</b>		<b>159 706</b>		<b>17 429</b>		<b>162 701</b>		<b>257 776</b>

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE pour un montant de (3 808) K€.

Instruments financiers dérivés à l'actif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés au passif	4 692	-	193	581	2 915	1 003					

### Détail des garanties données

En milliers d'euros	2009	2008
Nantissements de titres	38 101	74 435
Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	304 834	205 936
Hypothèques et promesses de délégations de loyers	-	2 082
Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	169 167	2 465
Promesses de délégations de loyers	1 980	2 425
<b>Total</b>	<b>514 082</b>	<b>287 343</b>

## Note 9.3 – Dettes envers la clientèle

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>Autres dettes à vue</b>	<b>1 212</b>	<b>1 212</b>	-	-	-
Comptes ordinaires	1 153	1 153	-	-	-
Autres sommes dues	-	-	-	-	-
Dettes rattachées	59	59	-	-	-
<b>Autres dettes à terme</b>	<b>11 427</b>	<b>273</b>	<b>3 656</b>	<b>4 646</b>	<b>2 852</b>
Comptes et emprunts à terme*	11 427	273	3 656	4 646	2 852
Dettes rattachées	-	-	-	-	-
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>12 639</b>	<b>1 484</b>	<b>3 656</b>	<b>4 646</b>	<b>2 852</b>

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>Autres dettes à vue</b>	<b>929</b>	<b>929</b>	-	-	-
Comptes ordinaires	869	869	-	-	-
Autres sommes dues	-	-	-	-	-
Dettes rattachées	60	60	-	-	-
<b>Autres dettes à terme</b>	<b>12 023</b>	<b>942</b>	<b>1 037</b>	<b>7 176</b>	<b>2 869</b>
Comptes et emprunts à terme*	12 023	942	1 037	7 176	2 869
Dettes rattachées	-	-	-	-	-
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>12 952</b>	<b>1 870</b>	<b>1 037</b>	<b>7 176</b>	<b>2 869</b>

\* correspond aux comptes couvertures d'engagement (crédit bail libre)

#### Note 9.4 – Dettes représentées par un titre

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Certificats de trésorerie	15 750	10 250	5 500		
Dettes rattachées	(38)	(38)			
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>15 712</b>	<b>10 212</b>	<b>5 500</b>		

#### Note 9.5 – Passifs d'impôts différés

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

#### Note 9.6 – Autres passifs

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Etat (TVA, Taxes...)	3 518	5 956
Autres dettes fiscales et envers les organismes sociaux	1 201	1 408
Personnel	509	482
Dépôts reçus	11 911	11 637
Fournisseurs	10 479	31 488
Soldes à décaisser sur investissements	17	17
Versements reçus sur appels en garantie	1 028	351
Dividendes à verser	76	1
Versement restant à effectuer sur titres	14	14
Autres créiteurs divers	24 414	8 041
Montants dus aux clients (contrats de construction et VEFA)	263	137
Comptes relatifs aux règlements de titres	26	194
Autres charges à payer	11 728	15 168
Produits comptabilisés d'avance	4 955	3 879
Subventions d'investissement	-	2 629
Divers	629	6 506
<b>Total</b>	<b>70 768</b>	<b>87 908</b>

#### Note 9.7 – Passifs classés comme détenus en vue de la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Passifs classés comme détenus à la vente	5 020	5 054
<b>Total</b>	<b>5 020</b>	<b>5 054</b>

Il s'agit des passifs liés à la société BFI.

## Note 9.8 – Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés

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

## Note 9.9 – Provisions

En milliers d'euros	Solde d'ouverture	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice utilisé	Reprise de L'exercice non utilisé	Variation Périmètre	Solde de clôture
Provision pour risque divers litiges clients	-	-	-	-	-	-
Provision pour risque fiscal	55	145	-	(55)	-	145
Provision pour charges de retraite	328	76	-	(13)	-	391
Provision pour charges diverses	3 379	5 476	-	(635)	-	8 220
<b>Total</b>	<b>3 762</b>	<b>5 697</b>	<b>-</b>	<b>(703)</b>	<b>-</b>	<b>8 756</b>

## Note 9.10 – Capitaux propres

### Actions autorisées, émises et libérées

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

### Actions propres

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

### Autres variations des capitaux propres

En milliers d'euros	Au 31/12/2009
Annulation de la linéarisation des honoraires	(996)
<b>Total</b>	<b>(996)</b>

## 10. Notes sur le compte de résultat

Un rapprochement entre les marges mentionnées ci-dessous et le résultat opérationnel est réalisé en note 6.

### Note 10.1 – Produits d'intérêts sur les établissements de crédit

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	336	730	(394)
Intérêts sur comptes et prêts au jour le jour	-	-	-
Intérêts sur comptes et prêts à terme	48	45	3
Produits divers d'intérêts	64	48	16
Engagements de financement	662	192	470
<b>Total</b>	<b>1 111</b>	<b>1 015</b>	<b>96</b>

### Note 10.2 – Produits d'intérêts sur la clientèle

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Intérêts sur autres crédits à la clientèle	34	55	(22)
Intérêts sur comptes d'avance et moratoires location financement	1	6	(5)
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	296	218	78
Produits divers d'intérêts	1	4	(3)
<b>Total</b>	<b>332</b>	<b>283</b>	<b>49</b>



### Note 10.3 – Produits d'intérêts sur opérations de location financement

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Loyers et assimilés	18 791	24 044	(5 253)
Dotations aux amortissements	(10 534)	(12 000)	1 466
Dotations aux provisions	(3 256)	(3 987)	731
Autres	(791)	(1 329)	538
<b>Total</b>	<b>4 211</b>	<b>6 728</b>	<b>(2 517)</b>

Loyers conditionnels inclus dans le résultat de l'exercice : Néant

### Note 10.4 – Charges d'intérêts sur les établissements de crédit

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	632	144	488
Intérêts sur comptes et emprunts au jour le jour	-	-	-
Intérêts sur comptes et emprunts à terme	27 638	39 432	(11 794)
Charges diverses d'intérêts	5	18	(3)
Charges sur engagements de financement	436	308	129
Charges sur engagements de garantie	24	47	(23)
<b>Total</b>	<b>28 736</b>	<b>39 950</b>	<b>(11 214)</b>

### Note 10.5 – Charges d'intérêts sur la clientèle

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Intérêts sur emprunts à terme clientèle financière	81	3	78
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	99	42	57
Intérêts sur comptes de couverture d'engagement location financement	424	538	(114)
Intérêts sur autres comptes créditeurs à terme	-	-	-
Intérêts sur prêts preneurs et dépôts de garantie location financement	102	177	(75)
Autres charges diverses d'intérêts	-	-	-
<b>Total</b>	<b>706</b>	<b>760</b>	<b>(54)</b>

### Note 10.6 – Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
<b>Intérêts sur titres à revenu fixe</b>	-	-	-
Obligations	-	-	-
Titres de placement	-	-	-
<b>Dividendes et autres revenus des titres à revenu variable</b>	-	41	(41)
Titres de transaction	-	8	(8)
Titres de placement	-	33	(33)
<b>Variations de juste valeur des actifs ou passifs financiers</b>	<b>24</b>	<b>32</b>	<b>(8)</b>
Obligations	-	-	-
Titres de transaction	-	-	-
Titres de placement	24	32	(8)
Dettes représentées par un titre	-	-	-
<b>Plus et moins-values de cession</b>	<b>6</b>	<b>183</b>	<b>(177)</b>
Obligations	-	-	-
Titres de transaction	6	106	(100)
Titres de placement	-	77	(77)
<b>Instruments dérivés (trading)</b>	<b>(8 863)</b>	<b>(13 971)</b>	<b>5 107</b>
Produits d'intérêts	60	706	(646)
Charges d'intérêts	(1 301)	(337)	(965)
Variations de juste valeur	(7 622)	(12 648)	5 027
Plus-values de cession	-	-	-
Moins-values de cession	-	(1 692)	1 692
<b>Solde des opérations de change</b>	-	-	-
Gains de change	-	-	-
Pertes de change	-	-	-
<b>Total</b>	<b>(8 834)</b>	<b>(13 715)</b>	<b>4 881</b>

## Note 10.7 – Gains ou pertes sur actifs financiers disponibles à la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Dividendes reçus	1 865	3 998	(2 133)
Plus-values de cessions	8 967	-	8 967
Moins-values de cessions	-	(255)	255
Reprises de dépréciations	-	-	-
Dépréciations	-	-	-
<b>Total</b>	<b>10 832</b>	<b>3 743</b>	<b>7 089</b>

## Note 10.8 – Marges brutes des autres activités

### Marge brute des opérations de location financement

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Indemnités de résiliation	-	935	(935)
Charges refacturées	4 056	4 240	(183)
Prix de cession des immobilisations cédées	4 098	889	3 210
Reprises de provisions	9 450	9 861	(410)
Produits divers	110	156	(46)
Dépréciations/reprises sur immeubles	-	-	-
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	(212)	763	(975)
Dépréciations/reprises sur produits à recevoir	-	-	-
Récupération créances amorties	274	6	268
Créances irrécupérables	-	(1 714)	1 714
<b>Sous total des produits</b>	<b>17 776</b>	<b>15 135</b>	<b>2 642</b>
Dotation aux amortissements sur immeubles non loués	-	-	-
Valeur nette comptable des immobilisations cédées	(13 252)	(9 919)	(3 333)
Charges refacturables	(4 057)	(4 353)	296
Charges non refacturables	(4)	(102)	99
Charges diverses	(5)	(6)	1
<b>Sous total des charges</b>	<b>(17 318)</b>	<b>(14 380)</b>	<b>(2 937)</b>
<b>Total</b>	<b>459</b>	<b>755</b>	<b>(296)</b>

### Marge brute des opérations immobilières

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Produits de ventes	14 502	18 954	(4 452)
Variation de stocks	(12 839)	31 507	(44 346)
Produits des contrats de promotion immobilière	15 594	29 063	(13 469)
Honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée	219	20	199
Produits divers de gestion courante	52	-	52
<b>Sous total des produits</b>	<b>17 528</b>	<b>79 543</b>	<b>(62 016)</b>
Charges s/op. promotion	(16 319)	(75 473)	59 154
Travaux sur contrats de promotion	(1 139)	-	(1 139)
Impôts et taxes	(142)	(1)	(141)
Autres charges	(14)	-	(14)
<b>Sous total des charges</b>	<b>(17 615)</b>	<b>(75 474)</b>	<b>(57 859)</b>
<b>Total</b>	<b>(87)</b>	<b>4 069</b>	<b>(4 157)</b>

### Marge brute des immeubles de placement

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Loyers et assimilés	76 784	73 370	3 415
Revenus des sociétés immobilières	-	-	-
Indemnités de résiliation	394	94	300
Produits de refacturation	24 035	14 744	9 292
Prix de cessions des immobilisations vendues	162 614	25 666	136 948
Variation de juste valeur positive	12 874	5 046	7 828
Produits divers	1 742	1 123	619
Récupération créances amorties	5	7	(2)
Créances irrécupérables	(547)	(948)	401
Dépréciations/reprises sur immeubles	-	-	-
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	(747)	921	(1 668)
<b>Sous total des produits</b>	<b>277 154</b>	<b>120 022</b>	<b>157 132</b>
Résultats déficitaires des sociétés immobilières	-	-	-
Honoraires de commercialisation	(2 132)	(1 974)	(158)
Charges refacturables	(22 456)	(13 551)	(8 905)
Charges non refacturables	(14 240)	(10 239)	(4 001)
Valeur nette comptable des immobilisations cédées	(138 084)	(19 527)	(118 556)
Variation de juste valeur négative	(56 549)	(51 898)	(4 651)
<b>Sous total des charges</b>	<b>(233 461)</b>	<b>(97 190)</b>	<b>(136 271)</b>
<b>Total</b>	<b>43 693</b>	<b>22 832</b>	<b>20 860</b>

Montant total des revenus minimaux engendrés par les activités de sous-location non résiliables : Néant

Loyers de sous-location inclus dans les charges de l'exercice : Néant.

Loyers conditionnels inclus dans les charges de l'exercice : Néant.

### Marge brute des autres opérations d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Charges refacturées	577	869	(292)
Reprises de provisions pour risques et charges	703	2 636	(1 933)
Transferts de charges	-	-	-
Autres produits d'exploitation bancaire divers	59	1 358	(1 299)
Produits de locations mobilières	-	-	-
Autres produits divers CA	-	-	-
<b>Sous total des produits</b>	<b>1 339</b>	<b>4 863</b>	<b>(3 525)</b>
Dotations aux provisions pour risques et charges	(1 289)	(902)	(387)
Charges à étaler	-	-	-
Autres charges d'exploitation bancaire diverses	-	(7)	7
Autres charges non refacturables CA	-	-	-
<b>Sous total des charges</b>	<b>(1 289)</b>	<b>(909)</b>	<b>(380)</b>
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>3 954</b>	<b>(3 905)</b>

### Note 10.9 – Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
<b>Frais de personnel</b>	<b>8 932</b>	<b>10 933</b>	<b>(2 001)</b>
Salaires et traitements	6 373	6 851	(478)
Charges sociales	2 490	3 090	(600)
Charges de retraite	-	-	-
Intéressement et participation	69	992	(923)
<b>Autres frais administratifs</b>	<b>14 188</b>	<b>15 478</b>	<b>(1 290)</b>
Impôts et taxes	948	1 133	(184)
Services extérieurs	13 239	14 345	(1 106)
<b>Total</b>	<b>23 120</b>	<b>26 411</b>	<b>(3 291)</b>

### Note 10.10 – Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations corporelles et incorporelles

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	329	368	(39)
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	134	355	(221)
<b>Total</b>	<b>463</b>	<b>723</b>	<b>(260)</b>

### Note 10.11 – Coût du risque

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Dépréciation nette sur titres à revenu fixe	-	635	(635)
Dépréciation nette des créances sur la clientèle	-	-	-
Gains ou pertes sur créances sur la clientèle	-	(82)	82
Dépréciation nette des créances clients (services)	-	2	(2)
Gains ou pertes sur créances clients (services)	-	-	-
Dépréciation nette des créances clients Centre d'affaires	-	-	-
Gains ou pertes sur créances clients Centre d'affaires	-	-	-
Dépréciation nette des stocks	74	(1 775)	1 849
Dépréciation nette des autres actifs	(4 408)	(176)	(4 232)
<b>Total</b>	<b>(4 334)</b>	<b>(1 396)</b>	<b>(2 938)</b>

### Note 10.12 – Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Quote-part dans les résultats nets	(4 382)	(2 554)	(1 828)
Moins values de titres MEE	-	(21 285)	21 285
Plus values de titres MEE	-	24 815	(24 815)
<b>Total</b>	<b>(4 382)</b>	<b>976</b>	<b>(5 357)</b>

### Note 10.13 – Gains ou pertes nets sur autres actifs

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
<b>Solde des cessions d'actifs d'exploitation</b>	<b>(20)</b>	<b>0</b>	<b>(20)</b>
Prix de cession	90	55	35
Valeurs nettes comptables	(110)	(55)	(55)
Reprise de provisions	-	-	-
Dotations aux provisions	-	-	-
<b>Solde des opérations sur titres consolidés</b>	<b>(1)</b>	<b>46</b>	<b>(47)</b>
Prix de cession	4	46	(42)
Valeurs nettes comptables	(5)	-	(5)
Reprises de provisions	-	-	-
Dotations aux provisions	-	-	-
<b>Total</b>	<b>(21)</b>	<b>46</b>	<b>(67)</b>

### Note 10.14 – Variation de valeurs des goodwill

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Concerto	(3 661)	-	(3 661)
Montéa	-	(64)	64
Valliers	-	(435)	435
AffiParis	116	559	(443)
<b>Total</b>	<b>(3 545)</b>	<b>60</b>	<b>(3 605)</b>

### Note 10.15 – Impôt sur les bénéfices

#### Rapprochement entre la charge d'impôt consolidée et l'impôt exigible dans les comptes sociaux

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Charges d'impôts exigibles	5 131	(1 312)	6 443
Variation des impôts différés	6 882	5 384	1 498
<b>Total</b>	<b>12 013</b>	<b>4 072</b>	<b>7 941</b>

#### Rapprochement entre le taux d'impôt effectif et le taux d'impôt applicable

En milliers d'euros	Assiette	Impôt théorique (charge) - produit
<b>Profit d'impôt théorique avant réintégrations/déductions</b>	<b>(13 887)</b>	<b>4 629</b>
Produit non imposable (résultats secteur exonéré Sicomi – SIIC)	15 379	(5 126)
Quote-part des sociétés mises en équivalence	1 356	(452)
Quote-part des variations des écarts d'acquisitions	(27)	9
Réintégrations - déductions	(3 452)	1 151
Retraitements de consolidation	2 559	(791)
<b>Charge d'impôt consolidé théorique</b>	<b>1 928</b>	<b>(600)</b>
<i>dont sociétés en déficit fiscal</i>	<i>(12 277)</i>	<i>4 134</i>
<i>dont sociétés en bénéfice fiscal</i>	<i>14 205</i>	<i>(4 734)</i>
Consommation de déficits fiscaux	(23 452)	7 839
<b>Charge d'impôt consolidé après imputation des déficits</b>	<b>(21 525)</b>	<b>7 238</b>
Crédit d'impôt		14
IFA et régularisations d'impôt		4 690
Impôt sur PV latente 16,50%		(53)
Impôt taxable à l'étranger		124
<b>Profit d'impôt consolidé</b>		<b>12 013</b>
Impôts sur les sociétés		5 131
Exit tax		(53)
Impôts différés		6 936
<b>Total</b>		<b>12 013</b>

### Note 10.16 – Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession

Ce poste correspond au résultat net d'impôt (819) K€ de la société BFI qui est en cours de cession.

### Note 10.17 – Résultats par action

Le résultat net consolidé part du groupe s'élève à (5 700 923) € pour une moyenne pondérée de 7 522 989 titres en circulation au cours de l'exercice 2009, soit un résultat net par action s'établissant à (0,76) €. Les

actions propres, déduites des capitaux propres dans la consolidation, sont exclues du nombre moyen de titres. Le nombre de titres en circulation à la date du 31 décembre 2009 est de 8 113 566.

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

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

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

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

## 11. Engagements et éventualités

### Engagements sur contrats de location financement pour lesquels le groupe est crédit preneur

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

Réconciliation entre le total des paiements minimaux et leur valeur actuelle :

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	12 165	9 811
De 1 an à 5 ans	46 596	39 625
plus de 5 ans	51 023	44 805
Paiements minimaux totaux au titre de la location	109 784	
Montants représentant des charges de financement	(15 543)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	94 242	94 242

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

### Engagements sur contrats de location financement pour lesquels le groupe est crédit bailleur

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

Réconciliation entre le total des paiements minimaux et leur valeur actuelle :

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	13 642	6 792
De 1 an à 5 ans	30 978	10 032
plus de 5 ans	18 365	186
Paiements minimaux totaux au titre de la location	62 984	
Montants représentant des produits de financement	(45 974)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	17 010	17 010

**Valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur : 3 510 K€.**

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

Trois types de contrats existent dans le Groupe :

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

- les contrats généraux (CBG) conclus à compter de 1996 ont une durée moyenne de 12 ans
- Par ailleurs, les futurs paiements minimaux de sous-location à recevoir, au titre des contrats de sous-location non résiliables, sont compris dans les engagements de location simple en tant que bailleur, au même titre que les autres contrats de location simple.

### Engagements sur baux de location simple pour lesquels le groupe est bailleur

Réconciliation entre le total des paiements minimaux et leur valeur actuelle :

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	55 485	39 899
De 1 an à 5 ans	175 762	120 525
plus de 5 ans	74 823	36 002
Paiements minimaux totaux au titre de la location	306 070	
Montants représentant des charges de financement	(109 644)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	196 425	196 425

L'ensemble du patrimoine du groupe Affine est localisé en France, en Belgique et en Allemagne. Les contrats de location simple en France, dans le cas où Affine est bailleur, concernent généralement des baux commerciaux de 3/6/9 ans ; le preneur seul pouvant le résilier à chaque triennale moyennant un préavis de six mois (usages locaux) donné par lettre recommandée par AR. Les parties peuvent cependant déroger contractuellement à cette disposition de résiliation triennale.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice INSEE du coût de la construction. Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises ou des paliers mais est en tout état de cause déterminé dès la signature du bail et pour sa durée. L'ensemble des charges, les impôts fonciers et les taxes sur les bureaux sont généralement à la charge du preneur.

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

### Engagements sur baux de location simple pour lesquels le groupe est preneur

Réconciliation entre le total des paiements minimaux et leur valeur actuelle :

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	1 484	1 264
De 1 an à 5 ans	2 768	2 160
plus de 5 ans	9 881	6 743
Montants représentant des charges de financement	(3 966)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	10 167	10 167

Les contrats de location simple (position preneur), concernent principalement les loyers du siège d'Affine, de Banimmo et de BFI.

### Engagements donnés

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Au 31/12/2009</b>	<b>Au 31/12/2008</b>
<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>	<b>275</b>	-
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	275	-
<b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>	<b>139 465</b>	<b>207 339</b>
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	137 865	149 032
Engagements d'ordre de la clientèle	1 600	58 307

## Engagements reçus

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Au 31/12/2009</b>	<b>Au 31/12/2008</b>
<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>	<b>55 538</b>	<b>44 634</b>
Engagements reçus des établissements de crédit	55 538	44 634
Engagements reçus de la clientèle	-	-
<b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>	<b>21 828</b>	<b>27 726</b>
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	3 380	4 920
Engagements d'ordre de la clientèle	18 448	22 806

## 12. Instruments financiers

### Actifs financiers évalués en juste valeur en contrepartie du résultat

<i>En milliers d'euros</i>	Instruments détenus à des fins de transaction	Instruments inscrits volontairement à ce poste	<b>Total</b>
Obligations et autres titres à revenu fixe	-	-	-
Actions et autres titres à revenu variable	3 815	-	3 815
Instruments dérivés	-	3 859	3 859
<b>Total 31/12/09</b>	<b>3 815</b>	<b>3 859</b>	<b>7 674</b>
<b>Total 31/12/08</b>	<b>3 306</b>	<b>86</b>	<b>3 392</b>

## 13. Effectifs

### Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 129 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

- Mandataires sociaux : 4
- Cadres : 57
- Employés : 68

L'effectif moyen de BFI est de 45 personnes dont 33 employés et 12 cadres.

## 14. Avantages du personnel

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

Les pensions dues au titre des divers régimes de retraite obligatoires sont prises en charge par des organismes extérieurs spécialisés. Les cotisations dues au titre de l'exercice sont comptabilisées dans le résultat pour 331 K€ au 31 décembre 2009 contre 393 K€ au 31 décembre 2008.

La provision pour indemnités de fin de carrière est constituée conformément aux prescriptions de la norme IAS 19. Son montant de 400 K€ n'est pas significatif pour le Groupe au 31 décembre 2009. Elle s'élevait à 328 K€ au 31 décembre 2008.

### Droit Individuel à la Formation

Les salariés du Groupe ont accumulé un droit à formation de 4 975 heures.

### Actions gratuites

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 18 décembre 2006, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 7 200 actions propres

Le nombre d'actions attribuées aux salariés au titre de 2009 est identique à celui de 2008 soit 7 200 actions.

Les attributions complémentaires décidées par le Conseil d'administration du 10 décembre 2007 et 10 décembre 2008 portent sur 13 260 actions gratuites attribuées à certains salariés.

Le produit de l'exercice 2009, calculée conformément à la norme IFRS 2, s'élève à 426 K€ contre une charge de 356 K€ en 2008. Ce produit est compensé par la charge comptabilisée lors des attributions réelles.

Nombre d'actions autorisées par le Conseil d'Administration :

	2007	2008	Total
Salariés	7 650	5 685	13 335

Nombre d'actions réellement attribuées :

	2007	2008	Total
Salariés	7 800	5 460	13 260

## 15. Informations relatives aux parties liées

### Rémunération des dirigeants

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

- **Rémunération des organes de direction et d'administration**

Le montant des rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction et d'administration des sociétés du Groupe s'est élevé à 1 529 K€ au titre de l'exercice 2009 contre 1 739 K€ au titre de l'exercice 2008.

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

- Cotisation Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants : une pour 34 K€ en 2009 ;
- voiture de fonction : une représentant une charge de 4,56 K€ en 2009 ;
- Indemnité de cessation de fonction : une clause prévoyant le versement d'un montant égal à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du Groupe ;
- Cotisations aux organismes de retraite versées au titre de l'exercice : 110 K€.

Le montant des jetons de présence versés en 2009 aux administrateurs des sociétés du Groupe s'est élevé à 171 K€ contre 165 K€ en 2008.

- **Actions gratuites**

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 18 décembre 2006, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 15 900 actions propres.

Les attributions complémentaires décidées par le Conseil d'administration du 10 décembre 2007 et 10 décembre 2008 portent sur 17 550 actions gratuites attribuées à certains dirigeants.

Le produit de l'exercice 2009, calculée conformément à la norme IFRS 2, s'élève à 759 K€ contre une charge de 664 K€ en 2008. Ce produit est compensé par la charge comptabilisée lors des attributions réelles.



Nombre d'actions autorisées par la Conseil d'administration :

	2007	Total
Mandataires sociaux	17 550	17 550

Nombre d'actions effectivement attribuées :

	2007	Total
Mandataires sociaux	17 550	17 550

### Autres

Le pacte d'actionnaires signé le 12 février 2001 entre les actionnaires fondateurs de Concerto Développement et Affine avait été revu en 2006 afin, d'une part, de les délier de leur solidarité et d'autre part de prolonger de trois ans la période de « put » pour la porter à fin 2009. Ce pacte est désormais caduc,

Un protocole d'accord entre Affine et Bernard Roth a été signé avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2009,

Le 21 septembre 2009 a été résilié le pacte d'actionnaires, conclu le 26 juin 2008, entre les sociétés Holdaffine et Penthièvre. Penthièvre détenait 12,2 % du capital ; cette participation a été cédée le 2 décembre 2009 en intégralité à sa société mère, Mainz Holding.

### Transactions d'affine avec les sociétés liées

- **Prêts consentis à des sociétés liées**

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

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
MGP SUN SARL	1 070	1 054
Coferinvest SA	13 965	13 230
<b>Total des prêts consentis à des parties liées</b>	<b>15 035</b>	<b>14 284</b>
MGP SUN SARL	5	6
Coferinvest SA	17	7
<b>Total des produits d'intérêts sur les prêts consentis</b>	<b>19</b>	<b>13</b>

Les prêts aux entreprises associées n'ont pas d'échéance et portent intérêt aux taux suivants :

- envers MGP SUN SARL, au taux EONIA augmenté d'une marge de 0,50%.
- envers Coferinvest SA, prêt subordonné au taux EURIBOR 6M plus une marge de 1,75% payable sous certaines conditions suspensives : le taux appliqué en 2008 est de 0%.
- envers PDSM SCARL, au taux de 5%.

Aucune garantie n'a été reçue.

- **Autres transactions avec des sociétés liées**

MAB-Finances, en sa qualité de holding d'animation d'Affine a signé avec celle-ci un contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, au titre duquel une charge de 226 K€ (montant partiel tenant compte de la fraction intégrée dans la rémunération des dirigeants) impacte les comptes 2009 contre 204 K€ en 2008

## 16. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux

Exercices couverts : 2009-2008

	Cailliau Dedouit et Associés				KPMG				Conseil Audit & Synthèse				Price Waterhouse Coopers				
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%		
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	
<b>Audit</b>																	
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																	
Emetteur	153	283	33%	45%	155	186	85%	86%	0	0	0%	0%	-	-	0%	0%	
Filiales intégrées globalement	312	340	67%	53%	28	30	15%	10%	86	89	100%	100%	191	189	93%	85%	
<b>Autres diligences et prestations directement liées à la mission du CAC</b>																	
Emetteur	-	6	0%	1%	0	10	0%	4%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	
Filiales intégrées globalement	-	6	0%	1%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	15	33	7%	15%	
<b>Sous-Total</b>	<b>465</b>	<b>636</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>182</b>	<b>226</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>86</b>	<b>89</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>206</b>	<b>222</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>																	
Juridiques, fiscal, social	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	
Autres	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	
<b>Sous-Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>465</b>	<b>636</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>182</b>	<b>226</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>86</b>	<b>88</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>206</b>	<b>222</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

## 17. Evénements postérieurs à la date de clôture

- Le contrat de cession des actions BFI a été signé le 30 décembre 2009 avec un effet au 12 février 2010.
- Signature d'un nouveau contrat de liquidité avec la Société Générale pour la gestion des actions en Bourse.

**b) Matrice de passage des comptes en présentation bancaire (en colonne) aux comptes en présentation commerciale (en ligne)**

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	TOTAL COMPTE DE RESULTAT BANCAIRE 2009	Produits sur IP	Charges sur IP	LOYERS NETS	Résultats sur opérations de LF	Résultats sur opérations de DI	Autres	RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES
<b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>	<b>5 653</b>	-	-	-	<b>4 211</b>	-	-	<b>4 211</b>
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	1 111							-
Sur prêts et créances sur la clientèle	332				1			1
Sur opérations de location financement	4 211				4 211			4 211
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILES</b>	<b>(29 447)</b>	-	-	-	<b>(526)</b>	-	-	<b>(526)</b>
Sur dettes envers les établissements de crédit	(28 736)							-
Sur dettes envers la clientèle	(706)				(526)			(526)
Sur dettes subordonnées	(5)							-
<b>COMMISSIONS (PRODUITS)</b>	<b>-</b>							
<b>COMMISSIONS (CHARGES)</b>	<b>(340)</b>							
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>	<b>(8 834)</b>							
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE</b>	<b>10 832</b>							
<b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>313 797</b>	<b>101 667</b>	-	<b>101 667</b>	<b>4 228</b>	<b>17 528</b>	<b>636</b>	<b>22 391</b>
Produits sur opérations de location financement	17 776			-	4 228			4 228
Produits des opérations immobilières	17 528			-		17 528		17 528
Produits sur immeubles de placement	277 154	101 667		101 667				-
Autres produits d'exploitation divers	1 339			-			636	636
<b>CHARGES DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>(269 683)</b>	-	<b>(38 828)</b>	<b>(38 828)</b>	<b>(4 065)</b>	<b>(17 615)</b>	-	<b>(21 680)</b>
Charges sur opérations de location financement	(17 318)			-	(4 065)			(4 065)
Charges sur opérations immobilières	(17 615)			-		(17 615)		(17 615)
Charges sur immeubles de placement	(233 461)		(38 828)	(38 828)				-
Autres charges d'exploitation diverses	(1 289)			-				-
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>21 978</b>							
<b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>	<b>(23 120)</b>							
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	<b>(463)</b>							
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>(1 604)</b>							
<b>COUT DU RISQUE</b>	<b>(4 334)</b>					<b>74</b>		<b>74</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(5 938)</b>							
<b>QP DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>(4 382)</b>							
<b>GAINS OU PERTES SUR AUTRES ACTIFS</b>	<b>(21)</b>							
<b>VARIATION DE VALEUR DES GOODWILL</b>	<b>(3 545)</b>							
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>(13 887)</b>							
<b>IMPOTS</b>	<b>12 013</b>							
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSIONS</b>	<b>(819)</b>							
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(2 693)</b>							
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>3 008</b>							
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>(5 701)</b>	<b>101 667</b>	<b>(38 828)</b>	<b>62 838</b>	<b>3 848</b>	<b>(13)</b>	<b>636</b>	<b>4 470</b>

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	TOTAL COMPTE DE RESULTAT BANCAIRE 2009	Frais de structure	Amortissements et dépréciations	Charges nettes des provisions	FRAIS DE FONCTIONNEMENT
<b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>	<b>5 653</b>	-	-	-	-
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	1 111				
Sur prêts et créances sur la clientèle	332				
Sur opérations de location financement	4 211				
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILES</b>	<b>(29 447)</b>	-	-	-	-
Sur dettes envers les établissements de crédit	(28 736)				
Sur dettes envers la clientèle	(706)				
Sur dettes subordonnées	(5)				
<b>COMMISSIONS (PRODUITS)</b>	-				
<b>COMMISSIONS (CHARGES)</b>	<b>(340)</b>	<b>(340)</b>			<b>(340)</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>	<b>(8 834)</b>				
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE</b>	<b>10 832</b>				
<b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>313 797</b>	-	-	<b>703</b>	<b>703</b>
Produits sur opérations de location financement	17 776				-
Produits des opérations immobilières	17 528				-
Produits sur immeubles de placement	277 154				-
Autres produits d'exploitation divers	1 339			703	703
<b>CHARGES DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>(269 683)</b>	-	-	<b>(1 289)</b>	<b>(1 289)</b>
Charges sur opérations de location financement	(17 318)				-
Charges sur opérations immobilières	(17 615)				-
Charges sur immeubles de placement	(233 461)				-
Autres charges d'exploitation diverses	(1 289)			(1 289)	(1 289)
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>21 978</b>				
<b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>	<b>(23 120)</b>	<b>(23 120)</b>			<b>(23 120)</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	<b>(463)</b>			<b>(463)</b>	<b>(463)</b>
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>(1 604)</b>				
<b>COUT DU RISQUE</b>	<b>(4 334)</b>				
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(5 938)</b>				
<b>QP DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>(4 382)</b>				
<b>GAINS OU PERTES SUR AUTRES ACTIFS</b>	<b>(21)</b>				
<b>VARIATION DE VALEUR DES GOODWILL</b>	<b>(3 545)</b>				
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>(13 887)</b>				
<b>IMPOTS</b>	<b>12 013</b>				
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSIONS</b>	<b>(819)</b>				
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(2 693)</b>				
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>3 008</b>				
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>(5 701)</b>	<b>(23 460)</b>	-	<b>(1 049)</b>	<b>(24 509)</b>

<b>COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)</b>	<b>TOTAL COMPTE DE RESULTAT BANCAIRE 2009</b>	Résultats de cessions sur Immeubles de placement	Levées d'option sur immeubles en LF	Actifs d'exploitation	<b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>
<b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>	<b>5 653</b>	-	-	-	-
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	1 111				
Sur prêts et créances sur la clientèle	332				
Sur opérations de location financement	4 211				
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILES</b>	<b>(29 447)</b>	-	-	-	-
Sur dettes envers les établissements de crédit	(28 736)				
Sur dettes envers la clientèle	(706)				
Sur dettes subordonnées	(5)				
<b>COMMISSIONS (PRODUITS)</b>	<b>-</b>				
<b>COMMISSIONS (CHARGES)</b>	<b>(340)</b>				
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>	<b>(8 834)</b>				
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE</b>	<b>10 832</b>				
<b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>313 797</b>	<b>162 614</b>	<b>13 548</b>	-	<b>176 162</b>
Produits sur opérations de location financement	17 776		13 548		13 548
Produits des opérations immobilières	17 528				-
Produits sur immeubles de placement	277 154	162 614			162 614
Autres produits d'exploitation divers	1 339				-
<b>CHARGES DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>(269 683)</b>	<b>(138 084)</b>	<b>(13 252)</b>	-	<b>(151 336)</b>
Charges sur opérations de location financement	(17 318)		(13 252)		(13 252)
Charges sur opérations immobilières	(17 615)				-
Charges sur immeubles de placement	(233 461)	(138 084)			(138 084)
Autres charges d'exploitation diverses	(1 289)				-
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>21 978</b>				
<b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>	<b>(23 120)</b>				
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	<b>(463)</b>				
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>(1 604)</b>				
<b>COUT DU RISQUE</b>	<b>(4 334)</b>				
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(5 938)</b>				
<b>QP DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>(4 382)</b>				
<b>GAINS OU PERTES SUR AUTRES ACTIFS</b>	<b>(21)</b>			(20)	(20)
<b>VARIATION DE VALEUR DES GOODWILL</b>	<b>(3 545)</b>				
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>(13 887)</b>				
<b>IMPOTS</b>	<b>12 013</b>				
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSIONS</b>	<b>(819)</b>				
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(2 693)</b>				
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>3 008</b>				
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>(5 701)</b>	24 530	296	(20)	<b>24 806</b>

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	TOTAL COMPTE DE RESULTAT BANCAIRE 2009	Ajustement à la hausse des valeurs des IP	Ajustement à la baisse des valeurs des IP	SOLDE DES AJUSTEMENTS DE VALEURS	RESULTAT OPERATIONNEL NET
<b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>	<b>5 653</b>	-	-	-	<b>4 211</b>
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	1 111				-
Sur prêts et créances sur la clientèle	332				1
Sur opérations de location financement	4 211				4 211
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILES</b>	<b>(29 447)</b>	-	-	-	<b>(526)</b>
Sur dettes envers les établissements de crédit	(28 736)				-
Sur dettes envers la clientèle	(706)				(526)
Sur dettes subordonnées	(5)				-
<b>COMMISSIONS (PRODUITS)</b>	<b>-</b>				
<b>COMMISSIONS (CHARGES)</b>	<b>(340)</b>				<b>(340)</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>	<b>(8 834)</b>				<b>-</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE</b>	<b>10 832</b>				<b>-</b>
<b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>313 797</b>	<b>12 874</b>	-	<b>12 874</b>	<b>313 797</b>
Produits sur opérations de location financement	17 776			-	17 776
Produits des opérations immobilières	17 528			-	17 528
Produits sur immeubles de placement	277 154	12 874		12 874	277 154
Autres produits d'exploitation divers	1 339			-	1 339
<b>CHARGES DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>(269 683)</b>		<b>(56 549)</b>	<b>(56 549)</b>	<b>(269 683)</b>
Charges sur opérations de location financement	(17 318)			-	(17 318)
Charges sur opérations immobilières	(17 615)			-	(17 615)
Charges sur immeubles de placement	(233 461)		(56 549)	(56 549)	(233 461)
Autres charges d'exploitation diverses	(1 289)			-	(1 289)
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>21 978</b>				
<b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>	<b>(23 120)</b>				<b>(23 120)</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	<b>(463)</b>				<b>(463)</b>
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>(1 604)</b>				
<b>COUT DU RISQUE</b>	<b>(4 334)</b>				<b>74</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(5 938)</b>				
<b>QP DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>(4 382)</b>				<b>-</b>
<b>GAINS OU PERTES SUR AUTRES ACTIFS</b>	<b>(21)</b>				<b>(20)</b>
<b>VARIATION DE VALEUR DES GOODWILL</b>	<b>(3 545)</b>				<b>-</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>(13 887)</b>				
<b>IMPOTS</b>	<b>12 013</b>				<b>-</b>
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSIONS</b>	<b>(819)</b>				<b>-</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(2 693)</b>				
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>3 008</b>				
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>(5 701)</b>	<b>12 874</b>	<b>(56 549)</b>	<b>(43 676)</b>	<b>23 930</b>

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	TOTAL COMPTE DE RESULTAT BANCAIRE 2009	Coût de l'endettement financier net	Revenus des dividendes des sociétés non consolidées	Résultat sur actifs financiers à la JV par résultat	Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente	Autres	RESULTAT FINANCIER
<b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>	<b>5 653</b>	-	-	-	-	<b>1 442</b>	<b>1 442</b>
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	1 111					1 111	1 111
Sur prêts et créances sur la clientèle	332					331	331
Sur opérations de location financement	4 211						-
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILES</b>	<b>(29 447)</b>	<b>(27 643)</b>	-	-	-	<b>(1 278)</b>	<b>(28 921)</b>
Sur dettes envers les établissements de crédit	(28 736)	(27 638)				(1 098)	(28 736)
Sur dettes envers la clientèle	(706)					(180)	(180)
Sur dettes subordonnées	(5)	(5)					(5)
<b>COMMISSIONS (PRODUITS)</b>	-						
<b>COMMISSIONS (CHARGES)</b>	<b>(340)</b>						-
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>	<b>(8 834)</b>			<b>(8 839)</b>		<b>6</b>	<b>(8 834)</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE</b>	<b>10 832</b>				<b>10 832</b>		<b>10 832</b>
<b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>313 797</b>	-	-	-	-	-	-
Produits sur opérations de location financement	17 776						-
Produits des opérations immobilières	17 528						-
Produits sur immeubles de placement	277 154						-
Autres produits d'exploitation divers	1 339						-
<b>CHARGES DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>(269 683)</b>						-
Charges sur opérations de location financement	(17 318)						-
Charges sur opérations immobilières	(17 615)						-
Charges sur immeubles de placement	(233 461)						-
Autres charges d'exploitation diverses	(1 289)						-
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>21 978</b>						
<b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>	<b>(23 120)</b>						-
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	<b>(463)</b>						-
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>(1 604)</b>						
<b>COÛT DU RISQUE</b>	<b>(4 334)</b>					<b>(4 408)</b>	<b>(4 408)</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(5 938)</b>						
<b>QP DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>(4 382)</b>						-
<b>GAINS OU PERTES SUR AUTRES ACTIFS</b>	<b>(21)</b>			<b>(1)</b>			<b>(1)</b>
<b>VARIATION DE VALEUR DES GOODWILL</b>	<b>(3 545)</b>						-
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>(13 887)</b>						
<b>IMPOTS</b>	<b>12 013</b>						
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSIONS</b>	<b>(819)</b>						
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(2 693)</b>						
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>3 008</b>						
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>(5 701)</b>	<b>(27 643)</b>	-	<b>(8 841)</b>	<b>10 832</b>	<b>(4 238)</b>	<b>(29 890)</b>

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	TOTAL COMPTE DE RESULTAT BANCAIRE 2009	RESULTAT OPERATIONNEL NET	RESULTAT FINANCIER	QP de résultat des sociétés mises en équivalence	Variation des goodwill	RESULTAT AVANT IMPOT
<b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>	<b>5 653</b>	<b>4 211</b>	<b>1 442</b>	-	-	<b>5 653</b>
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	1 111	-	1 111			1 111
Sur prêts et créances sur la clientèle	332	1	331			332
Sur opérations de location financement	4 211	4 211	-			4 211
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILES</b>	<b>(29 447)</b>	<b>(526)</b>	<b>(28 921)</b>	-	-	<b>(29 447)</b>
Sur dettes envers les établissements de crédit	(28 736)	-	(28 736)			(28 736)
Sur dettes envers la clientèle	(706)	(526)	(180)			(706)
Sur dettes subordonnées	(5)	-	(5)			(5)
<b>COMMISSIONS (PRODUITS)</b>	<b>-</b>					
<b>COMMISSIONS (CHARGES)</b>	<b>(340)</b>	<b>(340)</b>	<b>-</b>			<b>(340)</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>	<b>(8 834)</b>	<b>-</b>	<b>(8 834)</b>			<b>(8 834)</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE</b>	<b>10 832</b>	<b>-</b>	<b>10 832</b>			<b>10 832</b>
<b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>313 797</b>	<b>313 797</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>313 797</b>
Produits sur opérations de location financement	17 776	17 776	-			17 776
Produits des opérations immobilières	17 528	17 528	-			17 528
Produits sur immeubles de placement	277 154	277 154	-			277 154
Autres produits d'exploitation divers	1 339	1 339	-			1 339
<b>CHARGES DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>(269 683)</b>	<b>(269 683)</b>	<b>-</b>			<b>(269 683)</b>
Charges sur opérations de location financement	(17 318)	(17 318)	-			(17 318)
Charges sur opérations immobilières	(17 615)	(17 615)	-			(17 615)
Charges sur immeubles de placement	(233 461)	(233 461)	-			(233 461)
Autres charges d'exploitation diverses	(1 289)	(1 289)	-			(1 289)
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>21 978</b>					
<b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>	<b>(23 120)</b>	<b>(23 120)</b>	<b>-</b>			<b>(23 120)</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	<b>(463)</b>	<b>(463)</b>	<b>-</b>			<b>(463)</b>
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>(1 604)</b>					
<b>COUT DU RISQUE</b>	<b>(4 334)</b>	<b>74</b>	<b>(4 408)</b>			<b>(4 334)</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(5 938)</b>					
<b>QP DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>(4 382)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4 382)</b>		<b>(4 382)</b>
<b>GAINS OU PERTES SUR AUTRES ACTIFS</b>	<b>(21)</b>	<b>(20)</b>	<b>(1)</b>			<b>(21)</b>
<b>VARIATION DE VALEUR DES GOODWILL</b>	<b>(3 545)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>(3 545)</b>	<b>(3 545)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>(13 887)</b>					
<b>IMPOTS</b>	<b>12 013</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			<b>-</b>
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSIONS</b>	<b>(819)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			<b>-</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(2 693)</b>					
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>3 008</b>					
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>(5 701)</b>	<b>23 930</b>	<b>(29 890)</b>	<b>(4 382)</b>	<b>(3 545)</b>	<b>(13 887)</b>



COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	TOTAL COMPTE DE RESULTAT BANCAIRE 2009	RESULTAT OPERATIONNEL NET	RESULTAT FINANCIER	RESULTAT AVANT IMPOT	Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	Impôts	RESULTAT NET
<b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>	<b>5 653</b>	<b>4 211</b>	<b>1 442</b>	<b>5 653</b>	-	-	<b>5 653</b>
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	1 111	-	1 111	1 111			1 111
Sur prêts et créances sur la clientèle	332	1	331	332			332
Sur opérations de location financement	4 211	4 211	-	4 211			4 211
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILES</b>	<b>(29 447)</b>	<b>(526)</b>	<b>(28 921)</b>	<b>(29 447)</b>	-	-	<b>(29 447)</b>
Sur dettes envers les établissements de crédit	(28 736)	-	(28 736)	(28 736)			(28 736)
Sur dettes envers la clientèle	(706)	(526)	(180)	(706)			(706)
Sur dettes subordonnées	(5)	-	(5)	(5)			(5)
<b>COMMISSIONS (PRODUITS)</b>	<b>-</b>						
<b>COMMISSIONS (CHARGES)</b>	<b>(340)</b>	<b>(340)</b>	<b>-</b>	<b>(340)</b>			<b>(340)</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>	<b>(8 834)</b>	<b>-</b>	<b>(8 834)</b>	<b>(8 834)</b>			<b>(8 834)</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE</b>	<b>10 832</b>	<b>-</b>	<b>10 832</b>	<b>10 832</b>			<b>10 832</b>
<b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>313 797</b>	<b>313 797</b>	<b>-</b>	<b>313 797</b>	-	-	<b>313 797</b>
Produits sur opérations de location financement	17 776	17 776	-	17 776			17 776
Produits des opérations immobilières	17 528	17 528	-	17 528			17 528
Produits sur immeubles de placement	277 154	277 154	-	277 154			277 154
Autres produits d'exploitation divers	1 339	1 339	-	1 339			1 339
<b>CHARGES DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>(269 683)</b>	<b>(269 683)</b>	<b>-</b>	<b>(269 683)</b>			<b>(269 683)</b>
Charges sur opérations de location financement	(17 318)	(17 318)	-	(17 318)			(17 318)
Charges sur opérations immobilières	(17 615)	(17 615)	-	(17 615)			(17 615)
Charges sur immeubles de placement	(233 461)	(233 461)	-	(233 461)			(233 461)
Autres charges d'exploitation diverses	(1 289)	(1 289)	-	(1 289)			(1 289)
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>21 978</b>						
<b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>	<b>(23 120)</b>	<b>(23 120)</b>	<b>-</b>	<b>(23 120)</b>			<b>(23 120)</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	<b>(463)</b>	<b>(463)</b>	<b>-</b>	<b>(463)</b>			<b>(463)</b>
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>(1 604)</b>						
<b>COUT DU RISQUE</b>	<b>(4 334)</b>	<b>74</b>	<b>(4 408)</b>	<b>(4 334)</b>			<b>(4 334)</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(5 938)</b>						
<b>QP DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>(4 382)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4 382)</b>			<b>(4 382)</b>
<b>GAINS OU PERTES SUR AUTRES ACTIFS</b>	<b>(21)</b>	<b>(20)</b>	<b>(1)</b>	<b>(21)</b>			<b>(21)</b>
<b>VARIATION DE VALEUR DES GOODWILL</b>	<b>(3 545)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3 545)</b>			<b>(3 545)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>(13 887)</b>						
<b>IMPOTS</b>	<b>12 013</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>12 013</b>	<b>12 013</b>
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSIONS</b>	<b>(819)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(819)</b>		<b>(819)</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(2 693)</b>						
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>3 008</b>						
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>(5 701)</b>	<b>23 930</b>	<b>(29 890)</b>	<b>(13 887)</b>	<b>(819)</b>	<b>12 013</b>	<b>(2 693)</b>

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	TOTAL COMPTE DE RESULTAT BANCAIRE 2009	RESULTAT OPERATIONNEL NET	RESULTAT FINANCIER	RESULTAT AVANT IMPOT	RESULTAT NET	dont Intérêts minoritaires	RESULTAT NET PART DU GROUPE
<b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>	<b>5 653</b>	<b>4 211</b>	<b>1 442</b>	<b>5 653</b>	<b>5 653</b>		
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	1 111	-	1 111	1 111	1 111		
Sur prêts et créances sur la clientèle	332	1	331	332	332		
Sur opérations de location financement	4 211	4 211	-	4 211	4 211		
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILES</b>	<b>(29 447)</b>	<b>(526)</b>	<b>(28 921)</b>	<b>(29 447)</b>	<b>(29 447)</b>		
Sur dettes envers les établissements de crédit	(28 736)	-	(28 736)	(28 736)	(28 736)		
Sur dettes envers la clientèle	(706)	(526)	(180)	(706)	(706)		
Sur dettes subordonnées	(5)	-	(5)	(5)	(5)		
<b>COMMISSIONS (PRODUITS)</b>	<b>-</b>						
<b>COMMISSIONS (CHARGES)</b>	<b>(340)</b>	<b>(340)</b>	<b>-</b>	<b>(340)</b>	<b>(340)</b>		
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>	<b>(8 834)</b>	<b>-</b>	<b>(8 834)</b>	<b>(8 834)</b>	<b>(8 834)</b>		
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE</b>	<b>10 832</b>	<b>-</b>	<b>10 832</b>	<b>10 832</b>	<b>10 832</b>		
<b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>313 797</b>	<b>313 797</b>	<b>-</b>	<b>313 797</b>	<b>313 797</b>		
Produits sur opérations de location financement	17 776	17 776	-	17 776	17 776		
Produits des opérations immobilières	17 528	17 528	-	17 528	17 528		
Produits sur immeubles de placement	277 154	277 154	-	277 154	277 154		
Autres produits d'exploitation divers	1 339	1 339	-	1 339	1 339		
<b>CHARGES DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>(269 683)</b>	<b>(269 683)</b>	<b>-</b>	<b>(269 683)</b>	<b>(269 683)</b>		
Charges sur opérations de location financement	(17 318)	(17 318)	-	(17 318)	(17 318)		
Charges sur opérations immobilières	(17 615)	(17 615)	-	(17 615)	(17 615)		
Charges sur immeubles de placement	(233 461)	(233 461)	-	(233 461)	(233 461)		
Autres charges d'exploitation diverses	(1 289)	(1 289)	-	(1 289)	(1 289)		
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>21 978</b>						
<b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>	<b>(23 120)</b>	<b>(23 120)</b>	<b>-</b>	<b>(23 120)</b>	<b>(23 120)</b>		
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	<b>(463)</b>	<b>(463)</b>	<b>-</b>	<b>(463)</b>	<b>(463)</b>		
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>(1 604)</b>						
<b>COUT DU RISQUE</b>	<b>(4 334)</b>	<b>74</b>	<b>(4 408)</b>	<b>(4 334)</b>	<b>(4 334)</b>		
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(5 938)</b>						
<b>QP DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>(4 382)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4 382)</b>	<b>(4 382)</b>		
<b>GAINS OU PERTES SUR AUTRES ACTIFS</b>	<b>(21)</b>	<b>(20)</b>	<b>(1)</b>	<b>(21)</b>	<b>(21)</b>		
<b>VARIATION DE VALEUR DES GOODWILL</b>	<b>(3 545)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3 545)</b>	<b>(3 545)</b>		
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>(13 887)</b>						
<b>IMPOTS</b>	<b>12 013</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12 013</b>		
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSIONS</b>	<b>(819)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(819)</b>		
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(2 693)</b>						
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>3 008</b>					<b>3 008</b>	
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>(5 701)</b>	<b>23 930</b>	<b>(29 890)</b>	<b>(13 887)</b>	<b>(2 693)</b>	<b>3 008</b>	<b>(5 701)</b>

**Matrice de passage de la présentation commerciale du résultat consolidé en normes IFRS vers les informations figurant au tableau de la rubrique 3 « Informations Financières sélectionnées »**

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	IFRS 2009 commercial	Marge opérationnelle	Résultat financier	Charges d'exploitation et divers	Impôts sur les sociétés courant	Résultat courant
<b>LOYERS NETS</b>	<b>62 838</b>	<b>62 838</b>				<b>62 838</b>
Produits	101 667	101 667				101 667
Charges	(38 828)	(38 828)				(38 828)
<b>RESULTATS DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>4 470</b>	<b>4 470</b>				<b>4 470</b>
sur location financement	3 848	3 848				3 848
sur développement immobilier	(13)	(13)				(13)
sur centres d'affaires	-	-				-
autres	636	636				636
<b>FRAIS DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>(24 509)</b>			<b>(24 509)</b>		<b>(24 509)</b>
Frais de structure	(23 460)			(23 460)		(23 460)
Amortissements et dépréciations	(463)			(463)		(463)
Charges nettes des provisions	(586)			(586)		(586)
<b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>	<b>24 806</b>					
Location financement	296					
Immeubles de placement	24 530					
Actifs d'exploitation	(20)					
<b>SOLDE DES AJUSTEMENTS DE VALEUR</b>	<b>(43 676)</b>					
Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement	12 874					
Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement	(56 549)					
<b>RESULTAT OPERATIONNEL NET</b>	<b>23 930</b>					
<b>Coût de l'endettement financier</b>	<b>(27 643)</b>		<b>(27 643)</b>			<b>(27 643)</b>
<b>Résultats sur actifs financiers à la juste valeur</b>	<b>(8 841)</b>		<b>(8 841)</b>			<b>(8 841)</b>
<i>dont variation de juste valeur des instruments financiers</i>	<i>(7 622)</i>		<i>7 622</i>			<i>7 622</i>
<b>Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente</b>	<b>10 832</b>		<b>10 832</b>			<b>10 832</b>
<i>dont vente des titres Altaréa</i>	<i>8 967</i>		<i>(8 967)</i>			<i>(8 967)</i>
<b>Autres</b>	<b>(4 238)</b>		<b>(4 238)</b>			<b>(4 238)</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(29 890)</b>					
<b>QP DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>(4 382)</b>					
<b>VARIATION DE VALEUR DES GOODWILL</b>	<b>(3 545)</b>					
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>(13 887)</b>					
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSIONS</b>	<b>(819)</b>					
<b>IMPOTS</b>	<b>12 013</b>					
<i>dont impôt sur les sociétés</i>	<i>5 131</i>				<i>5 131</i>	<i>5 131</i>
<i>dont impôts différés net d'exit tax</i>	<i>6 883</i>					
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(2 693)</b>	<b>67 308</b>	<b>(31 236)</b>	<b>(24 509)</b>	<b>5 131</b>	<b>16 695</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>3 008</b>					
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>(5 701)</b>	<b>67 308</b>	<b>(31 236)</b>	<b>(24 509)</b>	<b>5 131</b>	<b>16 695</b>

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	IFRS 2009 commercial	Plus-values nettes de cession	Résultat courant après cession	Variation de JV des immeubles	Variation de JV des instruments financiers	Divers	Impôts différés net d'exit tax	Résultat net comptable
<b>LOYERS NETS</b>	<b>62 838</b>		<b>62 838</b>					<b>62 838</b>
Produits	101 667		101 667					101 667
Charges	(38 828)		(38 828)					(38 828)
<b>RESULTATS DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>4 470</b>		<b>4 470</b>					<b>4 470</b>
sur location financement	3 848		3 848					3 848
sur développement immobilier	(13)		(13)					(13)
sur centres d'affaires	-		-					-
Autres	636		636					636
<b>FRAIS DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>(24 509)</b>		<b>(24 509)</b>					<b>(24 509)</b>
Frais de structure	(23 460)		(23 460)					(23 460)
Amortissements et dépréciations	(463)		(463)					(463)
Charges nettes des provisions	(586)		(586)					(586)
<b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>	<b>24 806</b>	<b>24 806</b>	<b>24 806</b>					<b>24 806</b>
Location financement	296	296	296					296
Immeubles de placement	24 530	24 530	24 530					24 530
Actifs d'exploitation	(20)	(20)	(20)					(20)
<b>SOLDE DES AJUSTEMENTS DE VALEUR</b>	<b>(43 676)</b>			<b>(43 676)</b>				<b>(43 676)</b>
Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de Placement	12 874							
Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de Placement	(56 549)							
<b>RESULTAT OPERATIONNEL NET</b>	<b>23 930</b>							
<b>Coût de l'endettement financier</b>	<b>(27 643)</b>		<b>(27 643)</b>					<b>(27 643)</b>
Résultats sur actifs financiers à la juste valeur	(8 841)		(8 841)					(8 841)
dont variation de juste valeur des instruments financiers	(7 622)		7 622		(7 622)			-
Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente	10 832		10 832					10 832
dont vente des titres Altaréa	8 967		(8 967)			8 967		-
Autres	(4 238)		(4 238)					(4 238)
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(29 890)</b>							
<b>QP DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>(4 382)</b>							<b>(4 382)</b>
<b>VARIATION DE VALEUR DES GOODWILL</b>	<b>(3 545)</b>							<b>(3 545)</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>(13 887)</b>							
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSIONS</b>	<b>(819)</b>							<b>(819)</b>
<b>IMPOTS</b>	<b>12 013</b>							<b>(819)</b>
dont impôt sur les sociétés	5 131		5 131					5 131
dont impôts différés net d'exit tax	6 883						6 883	6 883
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(2 693)</b>	24 806	<b>41 501</b>	(43 676)	(7 622)	221	6 883	<b>(2 693)</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>3 008</b>							<b>3 008</b>
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>(5 701)</b>	24 806	<b>41 501</b>	(43 676)	(7 622)	221	6 883	<b>(5 701)</b>

**c) Comptes consolidés en présentation commerciale (validés par les commissaires aux comptes)**

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

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

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

## Tableau des flux de trésorerie consolidés

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



## TRESORERIE ET EQUIVALENTS

En milliers d'euros

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

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

En milliers d'euros

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

## 1. Notes sur l'Actif

### Note 1.1 - Actifs corporels

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

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

### Variation des immobilisations incorporelles

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

### Variation des amortissements et dépréciations

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

## Goodwill

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

### **Note 1.2 – Immeubles de placement**

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

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

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

### **Note 1.3 – Actifs financiers**

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

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

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

### **Note 1.4 – Actifs d'impôts différés**

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

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

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

### Note 1.6 – Branche d'activité destinée à la vente

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

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

### Note 1.7 – Prêts et créances de location financement

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

### Note 1.8- Stocks

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

### Note 1.9 – Clients et comptes rattachés

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

### Note 1.10 – Autres créances

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

### Note 1.11 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

## 2. Notes sur le Passif

### Note 2.1 - Capital et assimilés

#### Actions autorisées, émises et libérées

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

#### Actions propres

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

### Note 2.2 – Emprunts long terme

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

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

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

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

### Note 2.3 – Passifs financiers

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

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

#### Note 2.4 – Passifs d'impôts différés

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

#### Note 2.5 – Passifs d'impôts non courants

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

#### Note 2.6 – Branche d'activités destinée à la vente

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

#### Note 2.7 – Passifs non courants destinés à la vente

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

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

#### Note 2.8 – Dettes fournisseurs et autres dettes

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

## Note 2.9 – Emprunts et dettes financières courants

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

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

## Note 2.10 – Passifs d'impôts courants

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

## Note 2.11 – Dettes fiscales et sociales

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

## 3. Notes sur le compte de résultat

### Note 3.1 – Loyers nets sur immeubles de placements

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

Les revenus locatifs se composent des loyers et produits assimilables facturés pour les immeubles de bureaux et d'activités au cours de la période. Les charges sur immeubles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux et des frais de contentieux.



### Note 3.2 – Résultat des autres activités

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

### Note 3.3 – Frais de fonctionnement

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

### Note 3.4 – Résultat des cessions d'actifs

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

### Note 3.5 – Solde des ajustements de valeur des immeubles de placement

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Ajustements à la hausse	12 874	5 046	7 827
Ajustements à la baisse	(56 549)	(51 898)	(4 651)
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>(43 676)</b>	<b>(46 852)</b>	<b>3 177</b>

### Note 3.6 – Résultat financier

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Comptes et emprunts à terme	(20 624)	(35 935)	15 310
Intérêts sur emprunts crédits preneurs	(2 166)	(3 498)	1 332
Charges sur Caps / Swaps	(4 848)	-	(4 848)
Charges sur dettes subordonnées à durée déterminée	(5)	(5)	(1)
<b>Coût de l'endettement financier net (1)</b>	<b>(27 643)</b>	<b>(39 437)</b>	<b>11 794</b>

<b>Revenus et dividendes des sociétés non consolidées (2)</b>	-	-	-
Titres de placement	23	142	(118)
Titres de transaction	-	114	(114)
Pertes nettes de change sur comptes de trésorerie	-	-	-
Gains nets sur titres consolidés	(1)	46	(47)
Produits nets d'intérêts sur instruments dérivés	(1 241)	370	(1 611)
Résultats de cession des titres anticipés consolidés	-	2 215	(2 215)
Variation de juste valeur	(7 622)	(12 648)	5 027
Profit de dilution	-	-	-
<b>Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat (3)</b>	<b>(8 841)</b>	<b>(9 762)</b>	<b>921</b>
Revenus des titres à revenu variable	1 865	1 783	82
Plus ou moins values de cessions	8 968	(255)	9 223
Résultat sur titres à revenu fixe	-	-	-
Reprises nettes sur dépréciations des titres à revenu variable	-	-	-
<b>Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente (4)</b>	<b>10 832</b>	<b>1 528</b>	<b>9 305</b>
Autres produits financiers	1 447	1 293	154
Coût du risque	(4 408)	428	(4 836)
Autres charges financières	(1 278)	(2 243)	965
<b>Autres (5)</b>	<b>(4 239)</b>	<b>(522)</b>	<b>(3 717)</b>
<b>Résultat financier (1+2+3+4+5)</b>	<b>(29 890)</b>	<b>(48 193)</b>	<b>18 303</b>

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

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

### Note 3.8 – Variation de valeur des goodwill

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

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

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

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

### Note 3.10 – Résultats par actions

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

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

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

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

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

## **20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles**

### **20.4.1 Informations financières historiques vérifiées par les contrôleurs légaux**

Les comptes consolidés et les comptes annuels d'Affine ainsi que les rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés et sur les comptes annuels au titre de l'exercice 2009 figurent respectivement aux rubriques 20.3 et 20.1 du présent document.

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

- Les comptes consolidés et les comptes annuels d'Affine ainsi que les rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés et sur les comptes annuels au titre de l'exercice 2008 figurent respectivement aux rubriques 20.3 et 20.1 du document de référence enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 31 juillet 2009, complété le 19 août 2009, sous le numéro D.09-0597,
- les comptes consolidés établis en normes comptables internationales et les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007 et les rapports des commissaires aux comptes sur ces comptes, tels qu'ils sont présentés respectivement aux pages 76 à 132 et aux pages 133 à 173 du document de référence enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 30 juillet 2008, sous le numéro de dépôt D.08-0567 ;

### **20.4.2 Autres informations financières historiques vérifiées par les contrôleurs légaux**

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

### **20.4.3 Informations financières historiques non vérifiées**

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

## **20.5 Date des dernières informations financières**

Les comptes individuels et consolidés de la société de l'exercice 2009 ont été audités et vérifiés par les commissaires aux comptes de la société. Leurs rapports figurent au 20.1 et 20.3 ci-dessus.

## **20.6 Informations financières intermédiaires**

Affine – Information Trimestrielle – Communiqué du 14 mai 2010  
Banimmo – Information Trimestrielle – Communiqué du 17 mai 2010  
AffiParis- Information Trimestrielle – Communiqué du 14 mai 2010

## **20.7 Politique de distribution des dividendes**

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

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

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

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

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

Exercice	Dividendes
2007	1,65 €
2008	1,00 €
2009	1,20 €

La société a publié le 28 juin 2010 un communiqué relatif à la distribution d'un dividende complémentaire intégrant un tableau qui annule et remplace le tableau de l'annexe aux comptes annuels, [rubrique 20.1 – III Informations complémentaires – Obligations de distribution du secteur SIIC] du présent document de référence. Ce communiqué est intégralement repris ci-après :

-----  
Paris, le 28 juin 2010, 18h00

### Versement d'un dividende complémentaire

Compte tenu de perspectives moins incertaines quant à l'évolution du marché immobilier, Affine proposera à une prochaine assemblée générale, à tenir après l'été 2010, le vote d'un dividende complémentaire de 4,7 M€ (soit 0,58 € par action) par prélèvement sur le report à nouveau. Ce dividende exceptionnel lui permettra d'assurer au titre de 2008 et 2009 les distributions obligatoires résultant de son double statut de SIIC et d'ex SICOMI. Il viendra compléter le dividende de 9,7 M€ déjà voté par l'assemblée générale du 23 avril 2010 et distribué le 17 mai 2010, portant ainsi le dividende total voté en 2010 à 14,5 M€ (soit 1,78 € par action).

Après un dividende réduit à titre de précaution en 2009 (8,1 M€), la distribution en 2010 permet ainsi de retrouver la tendance amorcée au cours des années antérieures : 12,1 M€ en 2007 et 13,4 M€ en 2008.

En raison du versement de ce dividende complémentaire, prévu au mois d'octobre 2010, il ne sera pas versé cette année d'acompte sur le dividende relatif à l'exercice 2010.

Il est précisé que le montant théorique des distributions obligatoires au titre des plus-values de cession réalisées en 2009 et devant être distribuées avant le 31 décembre 2011 s'élève à 10,3 M€.

(en euro) Origine de la distribution	Assiette	Minimum obligatoire	Année de versement	
			2010	2011
Solde des plus-values de cessions d'immeubles 2008			7 846 430	-
Plus-values de cessions d'immeubles 2009	20 699 632	10 349 816	-	10 349 816
Dividendes des filiales ayant opté pour le statut de SIIC	6 389 674	6 389 674	6 389 674	
p.m. : distribution du résultat ex-Sicomi			221 284	
<b>Dividende total voté en 2010</b>			<b>14 457 388</b>	

## **20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage**

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

## **20.9 Changement significatif de situation financière ou commerciale**

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

## 21 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 21.1 Capital social

#### 21.1.1 Evolution du capital

A la date du présent document de référence, le capital social d'Affine s'élève à 47 800 000 €, divisé en 8 113 566 actions ordinaires, de même catégorie sans mention de valeur nominale et entièrement libérées.

#### 21.1.2 Actions non représentatives du capital

Néant.

#### 21.1.3 Actions détenues par l'émetteur

Au 31 décembre 2009, Affine détenait 679 043 actions propres, comptabilisées à leur coût historique, soit 9 749 860,29 €, pour une valeur de marché sur la base du cours de clôture du 31 décembre 2009 (16,25 €) de 11 034 448,75 €.

#### 21.1.4 Valeurs mobilières convertibles

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

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

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

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

- **Intérêt annuel**

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

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

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

A compter du 15/10/2008, la société peut convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de 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) par obligation.

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

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

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

- **Intérêt annuel**

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

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

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

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

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

- **Amortissement anticipé au gré du porteur**

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

Dans le cas d'un remboursement de la totalité des ORA en actions (1 622 400) et sur la base du nombre d'actions existant à ce jour (8 113 566), la dilution totale du capital serait de 16,66%.

#### **21.1.5 Informations sur les conditions de droits d'acquisition ou obligations attachées au capital souscrit**

Néant

#### **21.1.6 Existence d'option sur le capital**

Néant



### 21.1.7 Historique du capital social

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

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

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

	7/06/2005		30/06/ 2006		30/06/ 2008		24 /10/ 2008		31/12/2009	
	capital	droits de vote	capital	droits de vote	capital	droits de vote	capital	droits de vote	capital	droits de vote
Holdaffine BV	59,5%	70,3%	53,8%	66,2%	41,4%	56,4%	35,7%	51,3%	35,7%	53,7%
Penthièvre Holding					12,4%	8,4%	12,4%	8,9%		
Mainz Holdings LLC									12,2%	9,2%
JDJ Two+ A. Lahmi							6,81%	5,32%	6,96%	6,05%

Aucune variation significative n'est intervenue depuis le 31 décembre 2009.

## **21.2 Acte constitutif et statuts**

### **21.2.1 Objet social**

L'objet social de la société est l'acquisition, la vente, la location d'immeubles et de fonds de commerce, ainsi que la participation à toutes sociétés financières, immobilières, industrielles ou commerciales. Elle peut réaliser également des opérations de crédit-bail immobilier.

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

La société peut intervenir directement ou indirectement à l'étranger dans les conditions prévues par l'article 74 de la loi n°88.1149 du 23 décembre 1988 et par instruction d'application.

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

### **21.2.2 Dispositions relatives au conseil d'administration**

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

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

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

L'article 14, conformément aux dispositions de l'article L 225-51-1 du code de commerce, donne la possibilité au Conseil de choisir pour la fonction de direction générale de la faire assurer soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général. Quelle que soit la modalité d'exercice de la direction générale (dualiste ou moniste ) choisie par le Conseil, le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus , dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs attribués par la loi aux actionnaires, il peut agir à tout moment au nom de la société.

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

### **21.2.3 Caractéristiques des actions et droits et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **21.2.4 Modification des droits des actionnaires**

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

#### **21.2.5 Dispositions relatives aux convocations et admissions aux assemblées générales**

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

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

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

La convocation des Assemblées Générales est faite par un avis inséré dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du lieu du siège social quinze jours francs au moins avant la date de l'Assemblée. Toutefois si toutes les actions sont nominatives, cette insertion pourra être remplacée par une convocation faite, aux frais de la Société, par lettre recommandée adressée à chaque actionnaire. Le recours à la télécommunication électronique sera également possible pour la convocation des actionnaires après accord préalable et écrit de ceux-ci.

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

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

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

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

Un actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire non privé du droit de vote ou par son conjoint ; à cet effet, le mandataire doit justifier de son mandat.

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

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

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

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

#### **21.2.6 Changement de contrôle**

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

#### **21.2.7 Obligation d'information en cas de franchissement de seuil**

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

#### **21.2.8 Modification du capital social**

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

## **22 CONTRATS IMPORTANTS**

### **1 – Convention d'actionnaires avec la société Banimmo**

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

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

### **2- Convention avec les actionnaires de la société Concerto Développement SAS dont Ariel Lahmi**

La Société a signé le 12 février 2001 un protocole d'accord permettant aux associés fondateurs de Concerto Développement d'exercer un « put » sur des actions de la Société. Ce protocole a été modifié en 2007 afin de proroger la période d'exercice de ce « put » jusqu'à fin 2009, il a pris fin au 31 décembre 2009.

## 23 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

Depuis fin 2005, le patrimoine immobilier du groupe AFFINE est évalué chaque fin de semestre, pour sa très grande majorité, essentiellement par 3 experts indépendants :

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

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

En 2010 Affine procédera à une permutation des immeubles entre les 3 experts, conformément aux recommandations édictées par le code de déontologie des SIIC. »

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

---

### AD VALOREM EXPERTISES

12 Avenue Franklin Delano Roosevelt  
75008 PARIS  
Tél : 01.56.59.77.77  
Fax : 01.56.59.77.79

AFFINE  
Mr Nicolas CHEMINAIS  
4 Square Edouard VII  
75009 PARIS

Paris, le 1er mars 2010

Objet : Expertise en valeur immobilière au 31/12/2009 du patrimoine d'AFFINE

Monsieur,

Conformément à votre demande, nous avons le plaisir de vous remettre le présent résumé de valeur au 31/12/2009. Cette lettre résume les conditions de nos expertises mais est indissociable des documents suivants : rapports individuels par actif au 31/12/2009, proposition de service du 11/10/2006.

### Contexte

La mission d'Ad valorem expertises consiste à estimer la juste valeur de 25 actifs situés dans toute la France et 1 à Berlin, composant le patrimoine AFFINE dans le cadre de la préparation de vos états financiers selon les normes comptables IFRS. Nous avons expertisé ce portefeuille pour la première fois au 31 décembre 2006. Depuis cette date, nous procédons à une actualisation semestrielle de notre première expertise. La présente lettre concerne donc notre actualisation au 31 décembre 2009.

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

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

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

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

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

### **Compétence et indépendance**

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

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

Selon les règles de la RICS, nous vous informons que le montant global des honoraires perçus par Ad valorem expertises auprès d'AFFINE au cours de l'année 2009 représentait environ 0,19 % de notre chiffre d'affaire global de cette année.

### **Périmètre d'expertise**

Le périmètre d'Ad valorem expertises porte sur 26 actifs répartis dans toute la France et à Berlin.

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

### **Diligences effectuées**

Visite : L'ensemble des immeubles expertisés par Ad Valorem Expertises a fait l'objet d'une visite complète (extérieur et intérieur) en octobre et novembre 2006. Un rapport de synthèse sur chaque immeuble a été rédigé. Dans le cadre de cette expertise au 31 décembre 2009, les immeubles ont fait l'objet d'une étude sur pièces.

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

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

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

### **Hypothèses retenues et méthodologie**

Nos hypothèses sont détaillées dans la note méthodologique initiale figurant dans la proposition de service du 11/10/2006 et dans chacun des rapports par actif au 31/12/2009.

### **Valeur retenue**

Compte tenu des commentaires dans notre note méthodologique et chaque rapport par actif, nous estimons que la juste valeur globale des 26 actifs du périmètre au 31/12/2009 est de 232 860 000 euros hors droit et hors frais (arrondi).

La valeur par actif est précisée dans le tableau récapitulatif au 31/12/2009 ainsi qu'au sein de chacun des rapports individuels par actifs.

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

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

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

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

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

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

Philippe TARAVELLA  
Président Directeur Général  
AD VALOREM EXPERTISES

---

## **CUSHMAN & WAKEFIELD**

AFFINE  
4, square Edouard VII  
75009 Paris

A l'attention de Monsieur Nicolas Cheminais  
Directeur de l'Immobilier

Paris, le 5 juillet 2010

Monsieur,

Conformément à votre demande, cette lettre résume les conditions de nos expertises au titre de la campagne d'évaluation de votre patrimoine à la date du 31/12/2009. Celle-ci est indissociable de notre rapport d'évaluation au 31/12/2009, des rapports individuels par actif au 31/12/2009, de notre proposition de services du 15/10/2009 et de nos conditions générales d'intervention.

### **CONTEXTE**

La mission de Cushman & Wakefield Expertise consiste à estimer la juste valeur actualisée au 31/12/2009 de 19 actifs situés à Paris, en Ile-de-France et en Province représentant une partie du patrimoine d'Affine. Il est précisé que ces immeubles avaient précédemment été évalués par notre société depuis le 31/12/2005 pour les plus anciens.

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



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

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

Ainsi, nos expertises sont réalisées selon les règles de la RICS, de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I et selon les recommandations provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne, établi en février 2000 par la COB (dit rapport Barthes de Ruyter).

Nous confirmons que les immeubles ont été expertisés " ligne-par-ligne " dans une logique de valorisation individuelle, et non pas de portefeuille.

### **COMPETENCE ET INDEPENDANCE**

Nous avons réalisé cette mission en tant qu'experts externes à votre société.

Nous n'avons pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers étudiés.

Nous confirmons par ailleurs que l'équipe mise en place pour cette mission dispose des compétences et des connaissances de marché nécessaires à l'estimation de la valeur des actifs expertisés.

### **PERIMETRE D'EXPERTISE**

Le périmètre expertisé par Cushman & Wakefield Expertise au titre de cette campagne au 31 décembre 2009 est composé de 19 immeubles de placement situés à Paris, en région Ile-de-France et en Province.

Notre périmètre d'étude porte sur environ un tiers des actifs détenus par Affine, les autres étant expertisés par les experts confrères BNP et AD Valorem. Nous n'acceptons aucune responsabilité pour les expertises effectuées par ces confrères.

### **DILIGENCES EFFECTUEES**

L'ensemble des immeubles expertisés par Cushman & Wakefield Expertise a fait l'objet d'une visite extérieure et intérieure lors de notre intervention initiale à partir du 31/12/2005. Certains actifs ont fait l'objet de visites supplémentaires à l'occasion d'un événement particulier ayant pu avoir une incidence sur les facteurs de valorisation applicables.

En matière d'informations, nous nous sommes fondés sur les données transmises par Affine et ses représentants concernant la situation locative, la situation juridique, les travaux prévus. Nous avons considéré que les informations ou documents susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur des immeubles avaient été communiqués en toute transparence à nos experts. Dans le cas contraire, ou bien si certaines informations transmises étaient erronées, notre responsabilité ne saurait être engagée.

Nous n'avons pas eu connaissance des titres de propriété, ni des permis de construire. Sauf information contraire, nous avons considéré que les actifs disposent de tous les permis et autorisations nécessaires et qu'ils ne font pas l'objet de servitudes ni de droits de tiers susceptibles d'impacter négativement la valeur.

Il ne rentre pas dans nos compétences d'apprécier ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. Sauf information contraire, nous avons considéré les terrains non pollués et les locaux ne contenant ni amiante, ni insectes xylophages (termites, ..), plomb, radon ou autres produits de nature nocive.

### **HYPOTHESES RETENUES ET METHODOLOGIE**

Nos hypothèses et méthodologies d'évaluation sont détaillées dans chacun des rapports par actif au 31/12/2009.

## **VALEUR RETENUE**

Sur la base de l'ensemble de nos travaux et des hypothèses présentées dans les rapports individuels, nous estimons que la juste valeur globale (arrondie) des 19 actifs du périmètre évalué au 31/12/2009 est de l'ordre de :

215 710 000 € HD  
(deux cent quinze millions sept cent dix mille euros hors droits)

Une décomposition de cette valeur par actif est présentée dans le tableau de synthèse annexé à notre rapport d'évaluation au 31/12/2009 ainsi que dans les rapports individuels par actifs.

La valeur présentée ci-dessus est nette, après déduction des droits d'enregistrement et/ou des frais du notaire (s'il s'agit d'un bien vendu sous le régime de la TVA immobilière) sur une base de 6,2 % de la valeur" hors droits " et 1,8 % pour les immeubles en TVA.

## **CONFIDENTIALITE**

Nos expertises sont confidentielles et strictement réservées à l'usage de votre société ainsi qu'à vos conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. En conséquence, et conformément à la pratique en vigueur, nous n'acceptons aucune responsabilité vis-à-vis d'un tiers quant à la diffusion de tout ou partie de son contenu.

Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

Dans le doute, notre accord doit être demandé, qu'il s'agisse de citer le nom de Cushman & Wakefield Expertise ou non, et que notre certificat et/ou nos rapports d'expertise soient regroupés avec d'autres rapports, ou non.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour Cushman & Wakefield Expertise

Philippe Guillerme FRICS  
Président

---

## **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE**

32, rue Jacques Ibert - 92309 LEVALLOIS Cedex

Forme Juridique : Société par Actions Simplifiées au capital de 58 978,80 Euros

Filiale à 100 % de BNP Paribas.

Les méthodes d'évaluation utilisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE sont conformes aux référentiels :

- la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, élaborée sous l'égide de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (I.F.E.I.) et l'Association Française des Sociétés d'Expertises Immobilières (AFREXIM). Cette charte implique le respect des règles de déontologie, méthodologie et confidentialité de la profession d'Expert. BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE s'engage formellement à respecter, en toutes circonstances, la confidentialité des informations qu'elle recueille ou qui lui sont fournies au cours de sa mission. Tous ses collaborateurs sont tenus au secret professionnel et à l'obligation de discrétion absolue pour tout ce qui concerne les faits, données, études et décisions dont ils ont connaissance dans le cadre de leur activité.

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE s'interdit toute communication écrite ou orale sur ces sujets et toute remise de documents à des tiers, sauf autorisation écrite de ses clients.

- Le rapport du Groupe de Travail de février 2000 COB/CNC présidé par M. Barthès de Ruyter portant sur l'estimation du patrimoine de société faisant appel public à l'épargne.
- Les Normes Européennes d'évaluation approuvées par TEGOVA (Association Européenne des Associations d'Experts Immobiliers).

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, qui est l'un des cinq membres fondateurs de l'AFREXIM, se soumet chaque année au contrôle qualité de cette association qui vise à garantir la prestation de service au client. Chaque année, l'AFREXIM informe l'A.M.F. de ces contrôles.

### **Périmètre**

Le périmètre d'intervention de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France porte sur l'évaluation de 27 actifs immobilier à usage principal de bureaux et de locaux d'activités

Diligences effectuées

Les expertises ont été réalisées par une équipe d'experts placés sous la direction de Monsieur Jean-Claude DUBOIS, Président, assisté par Caroline Laisné de Witasse Thézy, responsable de cette mission.

Rapports d'expertise avec visites :

Les rapports d'expertise délivrés, développent une analyse complète des biens soumis à l'appréciation de l'expert : la situation, les caractéristiques juridiques et techniques, ceci après vérification du cadastre et des dispositions d'urbanisme. Il développe également une étude de marché détaillé (offre, demande, énoncé des comparables, rendements attendus...) de même qu'un jugement sur le positionnement desdits biens dans ce marché et la détermination motivée de leur valeur. Ils comprennent également plusieurs plans et photos.

### **Méthodologie**

Pour la détermination des méthodes d'évaluation, BNP Paribas Real Estate Valuation France s'est référé aux règles préconisées par l'AFREXIM ou par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) telles que définies dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière ou dans le Red Book publié par la RICS.

Le choix des méthodes a été adapté aux biens conformément au Contrat d'expertise.

Pour obtenir ce résultat, BNP Paribas Real Estate Valuation France a employé les méthodes en usage dans la profession, conformément aux termes du contrat d'expertise dûment régularisé et aux caractéristiques propres des immeubles:

A) Méthodes par le revenu :

Cette méthode consiste à appliquer un taux de rendement aux loyers réels ou escomptables, en tenant compte du niveau des loyers en cours par rapport aux valeurs locatives du marché concerné.

Le taux de rendement retenu résulte de l'observation des taux pratiqués sur le marché immobilier.

B) Méthode par comparaison directe :

Cette méthode consiste à apprécier la valeur des biens étudiés par l'analyse de ventes récentes réalisées sur des biens similaires ou approchants.

Valeur de conclusion en cas de pluralité de méthodes :

Pour l'estimation définitive, BNP Paribas Real Estate Valuation France a généralement retenu une valeur intermédiaire entre ces deux évaluations, tenant compte des perspectives d'amélioration du rendement locatif à court ou moyen terme.

Cas de Portefeuille d'immeubles

L'estimation des différents immeubles étudiés dans le cadre de notre mission a été établie immeuble par immeuble, appréciant chacun d'eux isolément.

## **1. Éléments d'étude**

A. Affectation des locaux

L'affectation des locaux considérée s'entend sous réserve d'une confirmation de celle-ci par les Autorités compétentes.

B. Servitudes

Dans le cadre de nos estimations, les biens ont été appréciés comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter leur valeur, sauf dans les cas où certaines servitudes de nature à affecter directement la valeur nous auraient été expressément signalées.

#### C. Pollution

Les biens ont été appréciés en supposant qu'ils étaient exempts de tout risque lié à la pollution des sols, l'amiante, le plomb, le radon les insectes xylophages, et plus généralement de toute contamination environnementale.

S'il se révélait une quelconque pollution, il conviendrait d'effectuer sur la valeur vénale des biens estimés, un abattement dont l'importance serait fonction du montant des travaux de dépollution à réaliser et des conséquences liées à l'indisponibilité des biens pendant l'exécution de ceux-ci.

#### D. Urbanisme

Les renseignements d'urbanisme cités ont été recueillis auprès des Services Techniques de la ville concernée.

Ils ne sauraient être retenus que sous réserve de confirmation écrite, et sous la forme d'un certificat d'urbanisme (seul document légal en la matière).

#### E. Surfaces considérées

Les surfaces retenues sont :

- soit celles calculées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE lorsque des plans suffisamment précis ont été communiqués,
- soit à défaut de plans ou de plans fiables, celles mentionnées dans les états de surfaces ou les états locatifs transmis.

L'ensemble des surfaces considérées s'entend sous réserve de confirmation par un Géomètre Expert.

Les définitions des S.H.O., S.U.B. et de la S.H. sont celles qui résultent de la Charte de l'Expertise.

Le taux d'occupation exprimé en m<sup>2</sup> correspond au ratio suivant :

Surface des locaux loués

Surface globale des biens

#### F. Loyers

- Locaux loués : "Loyer effectif"  
Dans le cas où les baux et avenants ne nous ont pas été communiqués, nous avons retenu les loyers mentionnés dans les états locatifs communiqués et considérés comme :
  - nets de charges (notamment des charges locatives usuelles et de l'impôt foncier) considérées payables par le Preneur,
  - et n'incluant pas, le cas échéant, de clauses de loyers progressifs ou de franchises,
- Locaux vacants : "valeur locative"  
Nous avons retenu le revenu locatif potentiel sur des bases de valeurs locatives de marché.
- Ensemble des locaux (loués + vacants) : "revenu potentiel global"  
Le revenu potentiel global correspond à la somme des loyers effectifs des locaux loués et des valeurs locatives des locaux vacants le cas échéant.

#### G. Taux de rendement – Taux de capitalisation

Le taux de rendement est le rapport entre le revenu d'un bien et son coût global d'acquisition (prix de vente majoré des taxes, droits d'enregistrement et frais non récupérables).

Il convient de distinguer le taux de rendement du taux de capitalisation (rapport entre le revenu de l'immeuble et son prix d'acquisition, hors taxes, droits et frais).

- Taux de rendement de marché :  
Ce taux, servant de base aux calculs, a été obtenu par référence au marché de l'investissement, dans chaque catégorie du bien concerné.

- Taux de rendement effectif :  
"Revenu potentiel global" considéré Valeur vénale droits compris

H. Frais d'acquisition (T.V.A. – Droits d'enregistrement)

Nous avons considéré la fiscalité immobilière applicable aux ventes directes d'immeubles dans la situation la plus générale (immeubles en TVA : 1,8 % ; immeubles en droit d'enregistrement : 6,2 %).

2. Valeur retenue

Compte tenu des commentaires de notre note méthodologique et de chacun des rapports établis par actif, nous estimons que la juste valeur globale des 27 actifs du périmètre que nous avons analysé au 31 décembre 2009 est de l'ordre de :

**227.225.000 euros Hors Droits et Hors Frais (arrondi)**

A Paris, le 6 juillet 2010

Jean-Claude DUBOIS  
Président

## 24 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Sont notamment disponibles sur le site internet [www.affine.fr](http://www.affine.fr) les documents suivants :

- Les rapports annuels depuis l'exercice 2001
- Les documents de référence visés par la COB puis l'AMF pour les exercices 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 et 2008.
- Le présent document de référence 2009
- Les avis financiers publiés par la société
- Les présentations faites aux analystes

Les statuts d'Affine peuvent être obtenus sur demande adressée au siège de la société : 4 square Edouard VII 75009 PARIS.

## 25 INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Au cours de l'exercice, les participations d'Affine et les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation ont subi les modifications suivantes :

Affine a cédé :

- le 30 novembre 2009, sa participation dans la société Altaréa ;
- le 01 juillet 2009, sa participation dans la SCI Soissons Gouraud ;
- le 01 juillet 2009, sa participation dans la SCI Ivry 34 Westermeyer ;
- le 30 décembre 2009, sa participation dans BFI avec un effet au 12 février 2010.

Affine a réalisé :

- la TUP de la société SAS WEGALAAN à effet comptable et fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2009,
- la liquidation, le 15 juin 2009, de la SCI Marseille 220 la Timone.

Affine a :

- créé la société les 7 collines le 18 novembre 2009 et dont elle en détient 95% ; cette société a opté pour le statut SIIC,
- acquis, au cours de l'année 32 968 actions d'AffiParis, portant ainsi sa participation de 63,74% à 64,88%,
- acquis, le 29 avril 2009, 185 actions de la société Saint Etienne Molina auprès de Générale Immobilière Logistique pour un montant total de 1,8 K€,
- participé aux augmentations de capital dans ses filiales à hauteur de 13 150 K€, principalement par

compensation de comptes courants. Ces augmentations n'ont pas eu pour conséquence de modifier la participation d'Affine dans ses filiales, excepté pour BFI où elle fût portée de 70,69% à 74,77%.

Les informations concernant les entités dans lesquelles la société détient une fraction du capital figurent à l'annexe aux comptes consolidés sous la rubrique 4 Périmètre de consolidation.



*Société anonyme au capital de 47 800 000 Euros  
Siège social : 4, square Edouard VII, 75009 Paris  
712 048 735 R.C.S. Paris*

## **DOCUMENT DE REFERENCE 2009**



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 09 juillet 2010, conformément à l'article 212-13 du Règlement Général de l'AMF.  
Il ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès du groupe Affine, 4 square Edouard VII – 75009 Paris, ainsi que sur le site internet d'Affine ([www.affine.fr](http://www.affine.fr)) et de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

# SOMMAIRE

1	PERSONNES RESPONSABLES	4
1.1	Noms et fonctions des personnes qui assument la responsabilité du document de référence	4
1.2	Déclaration des personnes responsables du document	4
2	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	5
2.1	Commissaires aux comptes au 31 décembre 2009	5
2.2	Renouvellement de Commissaires aux comptes- Changement de représentant	5
3	INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	6
4	FACTEURS DE RISQUE	8
4.1	Risques liés à l'activité	8
4.2	Risques liés à la société	10
5	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	14
5.1	Histoire et évolution de la société	14
5.2	Investissements	16
6	APERÇU DES ACTIVITES	17
6.1	Principales activités	17
6.2	Principaux marchés <sup>0</sup>	27
6.3	Événements exceptionnels ayant influencé l'activité de la Société	35
6.4	Dépendance de la Société à l'égard de brevets, contrats commerciaux ou financiers	35
6.5	Sources externes utilisées pour les déclarations relatives à la position concurrentielle de la Société	35
7	ORGANIGRAMME	36
7.1	Présentation générale	36
7.2	Liste des filiales importantes	36
8	PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	37
8.1	Patrimoine	37
8.2	Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles	40
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	41
9.1	Situation financière	41
9.2	Résultat d'exploitation	41
10	TRESORERIE ET CAPITAUX	43
10.1	Capitaux de la société	43
10.2	Flux de trésorerie	44
10.3	Conditions d'emprunts – Structure de financement	44
10.4	Restriction à l'utilisation de capitaux	46
10.5	Sources de financement nécessaires	46
11	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	46
12	INFORMATION SUR LES TENDANCES	46
12.1	Principales tendances	46
12.2	Perspectives	46
13	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	46
14	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE	47
14.1	Conseil d'administration et Direction générale	47
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de la direction et de surveillance	53
15	REMUNERATION ET AVANTAGES	54
15.1	Rémunération et avantages versés en 2009 aux membres des organes d'administration, de direction et de direction générale	54
15.2	Montant des sommes provisionnées sur les pensions, les retraites et autres avantages	60
16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	62
16.1	Date d'expiration des mandats	62
16.2	Contrat liant la holding d'animation et l'émetteur	62
16.3	Les comités spécialisés	62
16.4	Gouvernement d'entreprise	63
17	SALARIES	63
17.1	Effectif et politique de l'emploi	63
17.2	Actions Gratuites	64
17.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	64
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	65
18.1	Principaux actionnaires	65
18.2	Répartition des droits de vote	66
18.3	Contrôle du groupe	66
18.4	Accords pouvant entraîner un changement de contrôle	66
19	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	69



20	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	69
20.1	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	69
20.2	Informations financières pro forma	99
20.3	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	99
20.4	Vérification des informations financières historiques annuelles	188
20.5	Date des dernières informations financières	188
20.6	Informations financières intermédiaires	188
20.7	Politique de distribution des dividendes	188
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	190
20.9	Changement significatif de situation financière ou commerciale	190
21	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	191
21.1	Capital social	191
21.2	Acte constitutif et statuts	194
22	CONTRATS IMPORTANTS	197
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	198
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	205
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	205

# 1 PERSONNES RESPONSABLES

## 1.1 Noms et fonctions des personnes qui assument la responsabilité du document de référence

Madame Maryse Aulagnon  
Président Directeur Général

Monsieur Alain Chaussard  
Directeur Général Délégué

## 1.2 Déclaration des personnes responsables du document

« Nous attestons, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Nous avons obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document. »

Paris, le 9 juillet 2010

Madame Maryse Aulagnon  
Président Directeur Général

Monsieur Alain Chaussard  
Directeur Général Délégué

## 2 CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

### 2.1 Commissaires aux comptes au 31 décembre 2009

#### a) Titulaires

CAILLIAU DEDOUIT et Associés

Représenté par : Rémi Savournin jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes 2008, le 29 avril 2009

Mohcine Benkirane à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes 2008.

Adresse : 19, rue Clément Marot 75008 Paris

Date de premier mandat : 25 avril 1979 (société Immobilier)

Durée du mandat : six exercices à compter du 14 mai 2003 – renouvelé pour six exercices à compter du 29 avril 2009

Fin du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2015, statuant sur les comptes 2014.

KPMG Audit

Représenté par : Isabelle Goalec

Adresse : 1 cours Valmy 92923 Paris La Défense Cedex

Date de premier mandat : 26 avril 2007

Durée du mandat : six exercices à compter du 26 avril 2007

Fin du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2013, statuant sur les comptes de 2012.

#### b) Suppléants

Didier CARDON

Adresse : 19, rue Clément Marot 75008 Paris

Date de premier mandat : 25 avril 1979 (société Immobilier)

Durée du mandat : six exercices à compter du 14 mai 2003 – renouvelé pour six exercices à compter du 29 avril 2009

Fin du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2015, statuant sur les comptes 2014.

Michel SAVIOZ

Adresse : 1 cours Valmy 92923 Paris La Défense Cedex

Date de premier mandat : 26 avril 2007

Durée du mandat : six exercices à compter du 26 avril 2007

Fin du mandat : lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2013, statuant sur les comptes de 2012

### 2.2 Renouvellement de Commissaires aux comptes- Changement de représentant

Le mandat du cabinet Cailliau Dedouit venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2008 a été renouvelé lors de l'assemblée générale ordinaire du 29 avril 2009. Le représentant de ce cabinet Monsieur Rémi Savournin jusqu'à cette date, a été remplacé par Monsieur Mohcine Benkirane.

Le mandat de Didier Cardon, venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2008, a été renouvelé lors de l'assemblée générale ordinaire du 29 avril 2009.

### 3 INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

Les informations financières sélectionnées ci-après, relatives aux exercices clos les 31 décembre 2007, 2008 et 2009, sont extraites des comptes annuels et consolidés établis selon les normes IFRS en présentation commerciale. Les états financiers en présentation bancaire certifiés par les Commissaires aux Comptes sont présentés sous la rubrique 20.3 a). Le bilan, le compte de résultat et certaines notes annexes en présentation commerciale validés par les Commissaires aux Comptes sont présentés à la rubrique 20.3 c). Les matrices de passage entre les présentations bancaire et commerciale figurent à la rubrique 20.3 b) du présent document de référence.

#### COMPTES CONSOLIDES

(en M€)	2007	2008	2009
<b>Chiffre d'affaires HT <sup>(1)</sup></b>	<b>128</b>	<b>126</b>	<b>129</b>
<b>Investissements</b>	<b>164</b>	<b>194</b>	<b>119</b>
<b>dont :</b>			
Croissance externe	34	-	-
Immeuble de placement <sup>(2)</sup>	89	182	119
Location-financement	9	-	-
Titres de participation <sup>(3)</sup>	33	12	-
<b>Total bilan</b>	<b>1 359</b>	<b>1 393</b>	<b>1 282</b>
<b>dont :</b>			
Immeubles de placement <sup>(4)</sup>	967	1 106	951
Location-financement	109	88	87
Participations	86	62	22
Fonds propres (avant affectation) <sup>(5)</sup>	566	475	431
Dette financière nette	563	754	693
<b>LTV</b>	<b>45,3 %</b>	<b>56,6%</b>	<b>58,1%</b>
<b>Coût moyen de la dette</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,3%</b>	<b>3,8%</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>13,3</b>	<b>8,8</b>	<b>16,7</b>
<b>Résultat net comptable</b>	<b>91,6</b>	<b>(37,3)</b>	<b>(2,7)</b>
<b>Juste valeur du patrimoine locatif</b>			
Droits inclus <sup>(6)</sup>	996	1 141	1 089
Hors droits	947	1 086	1 038
<b>Actif net réévalué <sup>(7)</sup></b>			
<b>Droits inclus <sup>(7)</sup></b>	<b>409</b>	<b>338</b>	<b>292</b>
par action <sup>(7)</sup>	50,4	41,7	35,9
<b>Hors droits</b>	<b>360</b>	<b>281</b>	<b>241</b>
par action <sup>(7)</sup>	44,4	34,6	29,7

\* Après retraitement de BFI en « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession ».

(1) Y compris marge sur opérations de développement.

(2) Au coût historique, en pleine propriété ou financés en crédit-bail.

(3) Au coût historique.

(4) Y compris encours et créances rattachées et immeubles destinés à être cédés.

(5) Y compris ORA et TSDI.

(6) Le taux des droits utilisé pour les immeubles est de 6,2% en France et 2,5% en Belgique.

(7) Après neutralisation des Obligations Remboursables en Actions (ORA) et des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI).

<b>Résultat consolidé (M€)<sup>(1)</sup></b>	<b>2007<sup>(5)(6)</sup></b>	<b>2008<sup>(5)(6)</sup></b>	<b>2009<sup>(6)</sup></b>
Immeuble de placement	57,0	63,5	62,8
Location financement	7,8	5,9	3,8
Développement immobilier	10,5	2,2	0,0
Divers	2,1	1,1	0,6
<b>Marge opérationnelle<sup>(2)</sup></b>	<b>77,6</b>	<b>72,9</b>	<b>67,3</b>
Résultat financier <sup>(3)</sup>	(29,1)	(35,5)	(31,2)
Charges d'exploitation et divers	(31,0)	(25,7)	(24,5)
Impôts sur les sociétés	(4,2)	(2,8)	5,1
<b>Résultat courant</b>	<b>13,3</b>	<b>8,8</b>	<b>16,7</b>
Plus-values nettes de cession	28,9	7,0	24,8
<b>Résultat courant après cession</b>	<b>42,2</b>	<b>15,8</b>	<b>41,5</b>
Variation de juste valeur des immeubles	27,8	(46,9)	(43,7)
Variation de juste valeur des instruments financiers	1,8	(12,6)	(7,6)
Divers <sup>(4)</sup>	11,5	(0,4)	0,2
Impôts différés net d'Exit Tax	8,3	6,8	6,9
<b>Résultat net comptable</b>	<b>91,6</b>	<b>(37,3)</b>	<b>(2,7)</b>
Dont part du groupe	78,2	(37,5)	(5,7)

(1) Sur la base des comptes IFRS en présentation commerciale validés par les Commissaires aux comptes.

(2) Hors variation de juste valeur.

(3) Hors profit de dilution et variation de juste valeur.

(4) Quote-part de sociétés mise en équivalence, variation des écarts d'acquisition, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, en 2007 profit de dilution lié à l'OPV de Banimmo et en 2009 une plus value de cession de 9,0 M€ des titres Altaréa.

(5) Le résultat d'Abcd a été pris en compte jusqu'à sa date de sortie du périmètre en 2008, soit à hauteur de 0,17M€.

(6) Afin de mieux refléter les composantes du résultat et de son évolution, la contribution de BFI n'apparaît que sous la rubrique « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession », soit « Divers » dans cette présentation.

#### COMPTES INDIVIDUELS

<b>(en M€)</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Nombre d'actions	8 108 595	8 113 566	8 113 566
Fonds propres (avant allocation)	283,1	283,4	287,6
Résultat net	16,8	12,6	10,9
Dividende	13,4	8,1	9,7
Dividende par action	1,65 €	1,00 €	1,20 €

## 4 FACTEURS DE RISQUE

La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

### 4.1 Risques liés à l'activité

#### 4.1.1 Risques liés à l'environnement économique

L'activité de la société et son développement sont sensibles aux variations de l'environnement économique. Ces évolutions peuvent favoriser, ou au contraire réduire, la demande de surfaces nouvelles en matière d'immobilier d'entreprise. Elles peuvent également avoir une incidence, à terme, sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers et charges locatives.

#### 4.1.2 Risques liés au marché immobilier

Les niveaux des loyers et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Cette évolution est susceptible d'affecter la capacité des bailleurs à augmenter, voire à maintenir le montant de leurs loyers à l'occasion des renouvellements de baux. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait ainsi en mesure d'affecter les résultats, l'activité, la valeur du patrimoine ou la situation financière de la société.

Les résultats courants de la société proviennent, pour leur majeure partie, des loyers et des charges locatives récupérables perçues des locataires. La réévaluation des loyers est sujette aux variations d'indices nationaux sur lesquels ils sont indexés.

La société pratique une politique prudente en matière de niveau de loyers, en veillant à leur cohérence avec les valeurs locatives afin d'assurer la stabilité des locataires.

Toutefois, la vive progression des indices de référence, et en particulier de l'indice du coût de la construction dans les périodes récentes, a pu porter certains loyers à des niveaux sensiblement supérieurs à leur valeur locative. Dans ce cas, la société pourrait devoir faire face à des demandes de révision à la baisse de certains loyers à l'échéance des périodes triennales.

De telles révisions contribueraient négativement à l'évolution du chiffre d'affaires et entraîneraient, à taux de capitalisation inchangé, une baisse de la valeur des immeubles concernés, sans pour autant que cette baisse soit proportionnelle aux diminutions de loyers. En effet, les valeurs d'expertise sont, pour l'essentiel, fondées sur les valeurs locatives de marché.

#### 4.1.3 Risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité dont disposent les propriétaires afin d'augmenter les loyers pour les faire correspondre aux loyers du marché.

Par ailleurs, à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue de chaque période triennale, le locataire a la faculté soit de libérer les locaux, soit d'opter pour la reconduction tacite de son bail. A l'échéance du bail, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction. La société ne peut garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement et à des loyers satisfaisants ses actifs à l'échéance des baux en cas de départ des locataires.

La société doit également faire face à une forte concurrence émanant d'acteurs du secteur pouvant offrir aux locataires des actifs à des conditions locatives attractives. Cependant, elle considère que les relations étroites qu'elle entretient avec les locataires, en accompagnant leur développement et leur volonté d'extension, constituent des éléments importants lui permettant d'assurer le renouvellement des baux arrivés à échéance.

L'absence de revenus générés par les surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes sont susceptibles d'affecter ses résultats. Il ne peut par ailleurs être exclu, lors du renouvellement des baux, que la société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des contraintes nouvelles en matière de revalorisation des

loyers. Des modifications des règles applicables aux baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la société.

#### **4.1.4 Risques liés au non paiement des loyers**

Une grande partie du chiffre d'affaires du groupe est générée par la location à des tiers de ses actifs immobiliers. Dès lors le défaut de paiements des loyers, qui fait l'objet d'un suivi régulier rigoureux par le groupe, serait susceptible d'affecter ses résultats. Afin de se prémunir de ce risque, la société procède à une évaluation annuelle de la situation financière de ses principaux locataires. Une analyse approfondie de la solvabilité et de la capacité financière des preneurs est réalisée pour tout nouveau candidat locataire.

Lors de la signature des baux, il peut être demandé aux locataires la fourniture de garanties, notamment sous forme de cautionnements ou garanties à première demande bancaires assorties, le plus fréquemment, du versement de dépôts de garantie.

#### **4.1.5 Risques liés à la concentration sectorielle et géographique du portefeuille de la société**

La société a pour objectif une répartition équilibrée de ses actifs entre ces secteurs, ce qui l'a conduite notamment à privilégier dans ses investissements récents les actifs commerciaux de centre-ville. Sa capacité à maintenir une répartition équilibrée dépendra toutefois de la situation de l'offre et de la demande de biens immobiliers, qui pourrait l'empêcher d'acquérir ou de céder des immeubles à des prix appropriés.

De même, la société veille à ce que son portefeuille d'actifs immobiliers soit réparti géographiquement afin d'assurer une bonne diversification des risques. Seul Paris intra-muros représente une concentration de risques compte tenu de la vocation d'AffiParis. L'évolution du marché peut peser sur la capacité de la société à maintenir une diversification géographique harmonieuse de son portefeuille.

#### **4.1.6 Risques liés à la réglementation actuelle ou future**

Dans l'exercice de son activité, la société est tenue de se conformer à de nombreuses réglementations relatives notamment aux baux commerciaux, à la copropriété, à la prévention des risques naturels et technologiques, la sécurité des personnes et la sauvegarde de l'environnement.

En règle générale, l'impact de toute nouvelle réglementation et de l'éventuelle mise en conformité des immeubles en découlant, sont à la charge des preneurs et des crédits preneurs.

Toutefois, la non-conformité d'un actif au regard de la réglementation actuelle ou future pourrait générer des charges supplémentaires significatives.

Afin de vérifier la conformité du patrimoine du groupe aux dispositions réglementaires, des audits techniques sont réalisés par des prestataires qualifiés.

#### **4.1.7 Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs**

Le portefeuille de la société est évalué deux fois par an par des expertises externes. La valeur de ce portefeuille d'actifs dépend du rapport entre l'offre et la demande sur le marché, de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative ainsi que de l'évolution de l'environnement économique ; les immeubles occupés par des locataires potentiellement fragiles font l'objet d'une étroite surveillance.

La valeur du portefeuille de la société dans les comptes consolidés, en normes comptables internationales, correspond à la juste valeur résultant des expertises les plus récentes.

Conforme à la tendance générale baissière du marché de l'immobilier, la juste valeur des immeubles s'est traduite par une baisse de celle-ci dans les comptes consolidés. Si une évolution significative des valeurs intervenait entre deux expertises, l'évaluation des actifs de la société pourrait ne pas être en adéquation avec leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession. En outre, si les valeurs déterminées par les expertises venaient à baisser, le résultat dans les comptes consolidés de la clôture suivante serait alors affecté.

#### **4.1.8 Risques industriels et environnementaux**

Le groupe participe à la démarche Haute Qualité Environnementale en adoptant des mesures préventives permettant de limiter en cas de construction ou de réhabilitation d'immeuble, les impacts sur l'environnement.

Cette démarche contribue également à proposer un meilleur confort d'exploitation de l'immeuble à ses utilisateurs.

Affine fait réaliser des contrôles périodiques sur les immeubles dont elle est propriétaire aux fins de vérifier le respect par les utilisateurs de la réglementation environnementale.

## **4.2 Risques liés à la société**

### **4.2.1 Risques liés à l'actionnaire majoritaire**

A la date d'enregistrement du présent document de référence, Holdaffine détient la majorité des droits de vote de la société. En conséquence, Holdaffine a une influence significative sur la société et sur la conduite de son activité. Elle est en mesure de prendre seule des décisions importantes concernant notamment la nomination des membres du conseil d'administration, l'approbation des comptes annuels et la distribution de dividendes. Toutefois, Holdaffine, qui n'a aucune dette propre, a pour objectif premier le développement d'Affine et la bonne tenue du titre en bourse, objectif convergent avec celui de tous les actionnaires d'Affine. De surcroît, les règles de gouvernance sont scrupuleusement respectées ; en particulier une majorité d'administrateurs au Conseil est indépendante.

### **4.2.2 Risque de liquidité**

La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

La société pratique une gestion financière prudente et rigoureuse afin de disposer en permanence d'un excédent de trésorerie significatif au-delà des besoins résultant du service de la dette :

- diversification des relations bancaires
- échelonnement des remboursements
- amortissement annuel des crédits (avec le cas échéant une valeur résiduelle à maturité)
- mise en place de lignes de crédit confirmées (22 M€ à ce jour)

La société suit son risque de liquidité notamment à travers deux outils :

- un état quotidien de la trésorerie établi par la direction financière et transmis à la direction générale après interrogation de l'ensemble des comptes bancaires,
- une situation prévisionnelle mensuelle de la trésorerie à 2 ans fournie par le contrôleur de gestion à la direction générale ; à cette occasion, le rapprochement des trésoreries mensuelles constatées et prévisionnelles est effectué et les écarts sont analysés. Une prévision de trésorerie est remise à l'occasion des deux réunions du Conseil d'Administration statuant sur les comptes du Groupe.

La société veille à ne placer sa trésorerie qu'auprès des banques qui, seules ou à travers le groupe dont elles relèvent, présentent toutes les garanties voulues. Ses placements sont effectués de façon prudente, en excluant tout instrument comportant un risque de perte en capital.

Réglementairement, la situation du groupe au plan de la liquidité est reflétée par l'évolution du coefficient de liquidité qui est communiquée trimestriellement à la Commission Bancaire.

### **4.2.3 Risque de taux**

L'évolution des marchés financiers a entraîné une variation importante des taux d'intérêt au cours de l'exercice 2008, se traduisant dans un premier temps par une forte augmentation du coût de refinancement, puis à partir du mois d'octobre et tout au long de l'année 2009 par une baisse importante des taux variables. Le groupe Affine privilégie le recours à l'endettement à taux variable qui représente avant couverture, près de 91% de sa dette au 31 décembre 2009 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Le groupe a poursuivi sa politique prudente de gestion de la dette couvrant systématiquement son risque de taux d'intérêt par des opérations de marché (swaps, caps et tunnels) contractés auprès de nombreux établissements bancaires de premier plan. Ainsi au cours de l'exercice, douze caps, quatre floors, trois collars et neuf swaps ont été achetés pour un montant notionnel de 507 744 K€. Ces tunnels garantissent des taux entre 1,6% et 6,0%.

Le risque de marché est évalué suivant une approche de sensibilité à la baisse ou à la hausse des taux. Les



taux d'intérêt constituent la variable de risque tant sur les contrats de location financement, principaux actifs financiers, que sur les emprunts bancaires, principaux passifs financiers.

Les tableaux ci-après déterminent les positions nettes d'emplois et ressources après gestion des instruments financiers.

**EMPLOIS / RESSOURCES GROUPE AFFINE (HORS BANIMMO)**

<b>1. EMPLOIS</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>TAUX FIXE</b>						
CREDIT-BAIL	16 166	13 088	10 510	8 781	7 793	6 876
LOCATION (inclus parts et SCI)	506 857	492 221	496 286	489 754	464 403	449 652
<b>TOTAL</b>	<b>523 023</b>	<b>505 309</b>	<b>506 797</b>	<b>498 535</b>	<b>472 196</b>	<b>456 528</b>
<b>TAUX VARIABLE</b>						
CREDIT-BAIL	44 723	35 946	28 966	23 528	18 182	13 531
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>567 746</b>	<b>541 255</b>	<b>535 763</b>	<b>522 063</b>	<b>490 378</b>	<b>470 059</b>
<i>Dont Crédit-bail</i>	<i>60 889</i>	<i>49 034</i>	<i>39 477</i>	<i>32 309</i>	<i>25 975</i>	<i>20 407</i>
<i>Dont Location</i>	<i>506 857</i>	<i>492 221</i>	<i>496 286</i>	<i>489 754</i>	<i>464 403</i>	<i>449 652</i>

<b>2. RESSOURCES</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>TAUX FIXE</b>						
FONDS PROPRES CONSOLIDES	345 448	378 207	398 093	417 168	436 243	455 318
EMPRUNTS	81 194	74 660	62 454	45 076	41 802	36 193
<b>TOTAL</b>	<b>426 642</b>	<b>452 867</b>	<b>460 547</b>	<b>462 244</b>	<b>478 044</b>	<b>491 510</b>
<b>TAUX VARIABLE</b>						
EMPRUNTS	406 603	356 096	312 268	293 970	265 566	239 191
LIGNES NON UTILISEES	22 000	22 000	22 000	22 000	22 000	22 000
<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>855 245</b>	<b>830 963</b>	<b>794 815</b>	<b>778 214</b>	<b>765 611</b>	<b>752 702</b>
<i>Dont Emprunts</i>	<i>487 797</i>	<i>430 756</i>	<i>374 722</i>	<i>339 046</i>	<i>307 368</i>	<i>275 384</i>

<b>3. INSTRUMENTS DE HORS-BILAN</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>SWAPS (sensibilisation à TF)</b>						
Swap (Affine emprunte à 4,06%) Crédit Agricole	14 220	13 140	12 060	10 980	9 900	8 820
Swap (Affine emprunte à 3,93%) HSBC	12 127	11 452	10 750	10 020	9 261	8 471
Swap (JDQ emprunte à 3,845%) Société Générale	9 944	8 350				
Swap (Molina emprunte à 3,625%) Natixis	16 151	15 651	15 068	14 486		
Swap (Affine emprunte à 2,93%) Société Générale	15 100	14 653	14 145	13 564	12 905	

<b>3. INSTRUMENTS DE HORS-BILAN (suite)</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>CAPS</b>						
Cap 8,5% Natixis	13 829					
Cap 8,5% Commerzbank	9 516					
Cap 6% Natixis	5 323	4 973				
Cap 6,5% Natixis	5 526	0				
Cap 5% Fortis	8 000	0				
Cap 5,5% HSH Nordbank	7 100	0				
Cap 6% EUROHYPO	2 766	2 611				
Cap 4% HSH Nordbank	31 750	29 925	27 975	25 825		
Cap 2,5% Crédit Agricole	10 308	9 710	9 093	8 456	7 800	
Cap 2,75% Crédit Agricole	3 350	3 043	2 725	2 398	2 061	
Cap 2,75% BECM	30 049	29 051	16 413	14 765	13 157	
Cap 2,75% Crédit Agricole	30 049	29 051	16 413	14 765	13 157	
Cap 2,75% HSBC	30 049	29 051	16 413	14 765	13 157	
Cap 2,75% Natixis	30 049	29 051	16 413	14 765	13 157	
Cap 2,5% Société Générale	5 250	5 048	4 827	4 591	4 337	
Cap 2,5% CIC	6 000	5 790	5 543	5 258	4 935	
<b>TUNNELS</b>						
Société Générale : entre 4,20% et 5,35%	7 791	7 560	7 308	7 027	6 741	6 430
Natixis : entre 3,97% et 5%	4 896	4 666	4 435	4 205	4 003	3 751
Natixis : entre 3,90% et 5%	9 258	9 015	8 771	8 527	8 284	8 040
HSBC : entre 3,80% et 4,80%	12 660	12 120	11 520	10 860	10 140	9 360
Hypo Real Estate : entre 4% et 6%	4 290	3 884	3 458			
HSH Nordbank : entre 3,80% et 5%	40 800	40 700	40 600	40 400	40 100	39 700
Crédit Agricole : entre 3,91% et 5%	14 869	14 628	14 373	14 105	13 822	13 523
BNP Paribas : entre 3,80% et 5,40%	5 950	5 760	5 550	5 320		
Société Générale : entre 4,55% et 5,05%	32 987	32 491	31 912	31 248		
<b>Taux moyen pondéré</b>	<b>4,20%</b>	<b>3,87%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,01%</b>	<b>3,87%</b>	<b>4,83%</b>

<b>4. SYNTHÈSE</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>LIQUIDITES</b>						
TOTAL EMPLOIS	567 746	541 255	535 763	522 063	490 378	470 059
TOTAL RESSOURCES	855 245	830 963	794 815	778 214	765 611	752 702
<b>SOLDE DE FINANCEMENT DU BILAN (avant refinancement des dettes échues)</b>	<b>287 499</b>	<b>289 708</b>	<b>259 052</b>	<b>256 151</b>	<b>275 233</b>	<b>282 643</b>
<b>TAUX</b>						
TOTAL EMPLOIS TAUX FIXE	523 023	505 309	506 797	498 535	472 196	456 528
TOTAL RESSOURCES TAUX FIXE	426 642	452 867	460 547	462 244	478 044	491 510
<b>SOLDE NET TAUX FIXE (1)</b>	<b>-96 381</b>	<b>-52 442</b>	<b>-46 250</b>	<b>-36 291</b>	<b>5 849</b>	<b>34 983</b>
TOTAL EMPLOIS TAUX VARIABLE	44 723	35 946	28 966	23 528	18 182	13 531
TOTAL RESSOURCES TAUX VARIABLE	428 603	378 096	334 268	315 970	287 566	261 191
<b>SOLDE NET TAUX VARIABLE</b>	<b>383 880</b>	<b>342 150</b>	<b>305 302</b>	<b>292 442</b>	<b>269 384</b>	<b>247 660</b>
COUVERTURE PAR SWAP	67 542	63 246	52 023	49 049	32 066	17 291
ADOSSEMENTS SUR CAPS	228 913	177 305	115 816	105 589	71 758	0
ADOSSEMENTS SUR TUNNELS	133 501	130 823	127 928	121 692	83 090	80 804
<b>TOTAL COUVERTURE (2)</b>	<b>429 955</b>	<b>371 374</b>	<b>295 767</b>	<b>276 331</b>	<b>186 914</b>	<b>98 096</b>
<b>SURCOUVERTURE (2+1)</b>	<b>333 574</b>	<b>318 932</b>	<b>249 517</b>	<b>240 040</b>	<b>192 763</b>	<b>133 079</b>

L'analyse de sensibilité des flux de trésorerie pour les instruments à taux variables est présentée dans l'annexe aux comptes consolidés sous la rubrique 20.3 a) du présent document de référence sous le point 6. Gestion du risque financier – risque de taux.

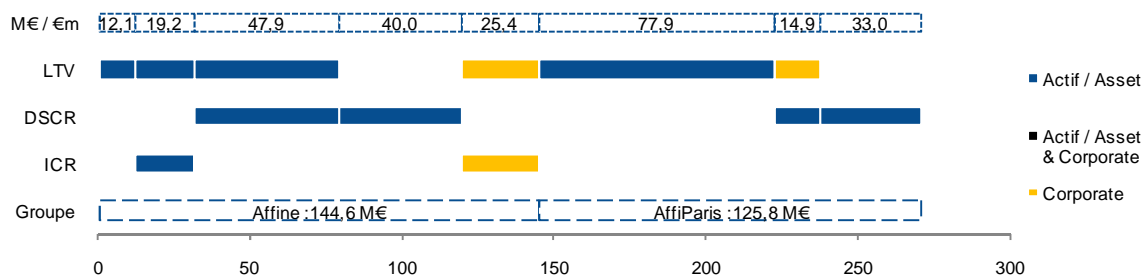
#### 4.2.4 Risques liés aux covenants financiers

Les emprunts contractés par les sociétés du groupe sont généralement assortis de clauses prévoyant le respect par l'emprunteur d'un ou plusieurs ratios financiers relatifs à un ou plusieurs actifs financés. Un petit nombre de concours financiers prévoient des covenants applicables au niveau de la société emprunteuse elle-même.

Ces covenants sont dans la plupart des cas appliqués à des ratios de type LTV (encours du crédit/juste valeur), DSCR (revenus/service de la dette) ou ICR (revenus/intérêts) ; les seuils à respecter et les conséquences en cas de non respect sont variables en fonction des opérations. Dans la plupart des cas, l'écart doit être compensé par un remboursement anticipé partiel (ratio LTV) ou la constitution d'un gage-espèces (ratios DSCR ou ICR).

Le graphique suivant représente la répartition par type de covenants des encours de dettes qui en sont affectés :

Répartition des covenants hors Banimmo (€m)



Banimmo est tenu pour sa part, dans le cadre de la ligne de crédit qui lui est consentie, au respect notamment d'un ratio LTV de 65% sur le portefeuille sous-jacent et de deux ratios de type DSCR.

Aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre 2009 à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date. Une actualisation de ces ratios sera effectuée dans le cadre de l'arrêté des comptes semestriels.

#### 4.2.5 Risque lié au ratio de structure financière

En 2009, le groupe Affine a continué à financer son développement par des dettes ; la baisse des valeurs d'expertise enregistrée en 2009 a quelque peu dégradé son ratio LTV qui atteint 58% au 31 décembre 2009 contre 56% au 31 décembre 2008 compte tenu de la prise en compte des droits sur immeubles et de la valeur des titres des sociétés mises en équivalence.

Ce ratio reste inférieur aux niveaux à respecter dans le cadre des covenants financiers liés à la dette globale du groupe.

#### 4.2.6 Risque de change

Le groupe Affine n'effectuant pas de transactions en devises, le groupe n'est pas soumis au risque de change.

#### 4.2.7 Risque de contrepartie bancaire

Le groupe Affine s'attache à ne placer sa trésorerie et à ne souscrire de produits dérivés que chez des établissements bancaires de renom. Au 31 décembre 2009, aucune banque ne représente plus de 17,1 % de l'encours total de refinancement.

#### 4.2.8 Gestion du risque du capital

L'amendement à l'IAS 1 « Présentation des états financiers » ajoute des dispositions relatives aux informations qui permettent d'évaluer les objectifs, les politiques et les procédures de gestion du capital d'une entité

Les objectifs du groupe Affine en matière de gestion du capital consistent à maintenir la capacité du groupe à assurer la continuité de son exploitation afin de fournir une rentabilité aux actionnaires, et également une structure capitalistique efficiente dans le but de limiter le coût du capital.

Les objectifs du groupe en matière de fonds propres sont :

- d'opérer à haut niveau de solvabilité.
- de permettre une croissance interne et externe harmonieuse.

L'objectif quantitatif est de maintenir un ratio de solvabilité supérieur à 20%, grâce à la conjugaison de la rentabilité des actifs immobiliers, la gestion de distribution des dividendes et du taux d'endettement, l'appel au marché tant en capital qu'en instruments financiers assimilés à des capitaux propres (tel que des ORA et des TSDI).

Les ORA et les TSDI, compte tenu de leur nature sont considérées non pas comme de la dette, mais comme un élément des capitaux propres.

#### **4.2.9 Risques informatiques**

L'ensemble du système informatique d'Affine fait l'objet de sauvegardes quotidiennes et en cas de sinistre, une installation de secours est hébergée dans un site sécurisé extérieur aux locaux. Des procédures d'accès codées et des dispositifs anti-virus complètent les mesures prises contre le risque informatique.

## **5 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR**

### **5.1 Histoire et évolution de la société**

#### **5.1.1 Raison sociale**

La société a pour dénomination sociale AFFINE.

#### **5.1.2 Registre du commerce et des sociétés**

La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro : 712 048 735.

Le code SIRET est 712048735 00054.

Le code APE est 6491Z.

#### **5.1.3 Date de constitution et durée de vie**

La société a été constituée en janvier 1971 (ex Société Financière Immobilier) pour une durée de vie de 99 ans à compter de cette date. Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

#### **5.1.4 Siège social, forme juridique et législation**

Le siège social de la société est situé au 4, square Edouard VII à Paris (75009).

Affine est une société anonyme de droit français à conseil d'administration. La société est soumise au droit français.

### 5.1.5 Événements importants

Dates	Evolution du groupe
1990	Création d'Affine avec un tour de table d'institutionnels.
1992	Acquisition de Sovabail et Somica (renommée Imaffine).
1996	Retrait de la cote de Sovabail
1996 – 1998	Absorption d'Affine par Sovabail et reconstitution de l'actionnariat.
Septembre 1999	OPA de Sovabail sur la Société Financière Immobail, ex-Sicomi, cotée au premier marché de la bourse de Paris.
Juillet 2000	Absorption de Sovabail par Immobail, qui reprend le nom "Affine".
Février 2001	Prise de contrôle par Affine du groupe Concerto Développement.
septembre 2003	Option pour le régime SIIC avec effet au 1 <sup>er</sup> janvier 2003
septembre 2004	Cession d'Imaffine à Altaréa et octroi à Affine de BSA à hauteur de 4,2 % du capital d'Altaréa
avril 2005	Acquisition par Affine du contrôle du groupe de centres d'affaires BFI
janvier 2006	Création d'Abcd, filiale dédiée à l'ingénierie de la construction
février 2006	Acquisition de 75 % du capital du groupe Banimmo
septembre 2006	Acquisition de 25 % du capital de la Sicafi Montea
février 2007	Acquisition de 64 % du capital de la compagnie foncière Fideimur
mars 2007	Introduction sur le compartiment C d'Euronext Paris de Fideimur, renommée AffiParis en juillet 2007 et option pour le régime SIIC
juin 2007	Introduction sur le compartiment B d'Euronext Bruxelles de Banimmo
juillet 2007	Division par 3 de la valeur du pair des actions d'Affine
juillet 2007	Affine accroît ses fonds propres via l'émission d'une dette à durée indéterminée de 75 M€ (TSDI)
février 2008	Cession de la participation d'Affine dans Abcd
avril 2008	Cession de la participation d'Affine dans Montea à Banimmo et au Holding Communal
juin 2008	Reclassement au sein de l'actionnariat d'Affine avec constitution d'un concert entre : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Penthièvre Holding qui détient directement 12,4% du capital d'Affine (8,3% des droits de vote) par échange de sa participation dans Holdaffine contre des actions Affine.</li> <li>• Holdaffine qui détient 41,4% du capital d'Affine (56,4% des droits de vote)</li> </ul> Signature d'un pacte d'actionnaires
octobre 2008	Echange par JDJ Two de sa participation dans le capital de Holdaffine contre des actions Affine représentant 5,73% du capital et 3,86% des droits de vote.
septembre 2009	Résiliation du pacte d'actionnaire conclu entre Penthièvre Holding et Holdaffine Déclaration de franchissement de seuil du concert à la baisse relativement au seuil de 50% des droits de vote, 1/3, 25%, 20%, 10% et 5% du capital et des droits de vote d'Affine
novembre 2009	Cession de la participation d'Affine dans le capital d'Altaréa (soit 2,4%)
décembre 2009	Cession de la participation majoritaire d'Affine dans le capital de BFI. Cette cession est devenue définitive en février 2010

## 5.2 Investissements

### 5.2.1 Principaux investissements en 2009

Le groupe a investi en 2009 131 M€ (acquisitions et développements), réparti entre Affine et ses foncières dédiées pour 74 M€ et le groupe Banimmo pour 57 M€.

#### a) Affine et ses filiales immobilières dédiées

Les opérations réalisées par Affine (directement ou à travers de sociétés) se sont élevées à 74 M€.

Elles ont porté, notamment, sur l'acquisition de :

- commerces et une partie d'une résidence de tourisme dans le centre ville d'Arcachon (33) en état futur d'achèvement dont la livraison est programmée pour juin 2011 pour un montant de 9,7M€ ;
- un centre commercial à Nîmes (30) de 17 500 m<sup>2</sup> pour un montant de 36,7M€ ;
- un entrepôt logistique à Mer (41) pour un montant de 14,7M€.

Un complément d'investissement a été signé pour une opération en crédit bail immobilier pour un montant de 0,3M€.

#### b) Banimmo

Banimmo a acquis en novembre 2009 une galerie commerciale à Paris dans le quartier Saint Germain des Prés, pour près de 30M€.

Banimmo est un actionnaire important de Montea, SICAFI spécialisée dans l'immobilier logistique qui fait l'objet d'une mise en équivalence dans ses comptes, et qui a acquis deux actifs lors du second semestre pour une superficie totale de 15 751 m<sup>2</sup> ;

#### c) AffiParis

Au cours de l'année, AffiParis n'a procédé à aucune acquisition.

### 5.2.2 Principaux investissements en cours

Le Groupe Affine poursuit la réalisation d'opérations importantes déjà amorcées au cours de l'exercice précédent : réalisation de commerces à Nevers, achèvement des travaux de viabilisation sur Sant Feliu, réhabilitation totale d'un immeuble sur Issy-les-Moulineaux, livraison d'un entrepôt par Concerto Développement à Mer.

### 5.2.3 Principaux investissements engagés

Le groupe a décidé de ralentir son programme d'investissement, compte tenu de la conjoncture économique dans l'attente d'une stabilisation des valeurs. Dans l'attente, il continue et renforce sa politique de valorisation du patrimoine.

## 6 APERCU DES ACTIVITES

### 6.1 Principales activités

Le groupe Affine est structuré autour de trois foncières.

**Affine**, société foncière dotée du statut de SIIC et cotée sur NYSE Euronext Paris, intervient comme investisseur (bureaux, entrepôts, commerces) dans toute la France ; c'est aussi un établissement de crédit au titre de son activité de crédit-bailleur. L'action Affine fait partie des indices SBF 250 (CAC Small 90), SIIC IEIF et EPRA. Au 31 décembre 2009, sa capitalisation boursière s'élève à 132 millions d'euros environ et son patrimoine propre est évalué à 630 millions d'euros droits inclus.

**Banimmo**, foncière belge cotée sur NYSE Euronext Bruxelles et Paris, est détenue par Affine (50 %) et le management de la société (28,8 %). Elle intervient plus particulièrement dans le repositionnement et le redéveloppement d'immeubles en Belgique, en France et au Luxembourg. Au 31 décembre 2009, sa capitalisation boursière est d'environ 172 millions d'euros et son patrimoine est estimé à 340 millions d'euros droits inclus, dont 240 millions d'euros en immeuble de placement.

**AffiParis** est une SIIC cotée sur NYSE Euronext Paris, spécialisée dans l'immobilier d'entreprise parisien. Au 31 décembre 2009, sa capitalisation boursière atteint 23 millions d'euros et la valeur de son patrimoine s'établit à 219 millions d'euros droits inclus.

Le groupe comprend également un certain nombre de filiales dont Concerto Développement, spécialisée dans l'ingénierie logistique.

Fin 2009, le groupe Affine détient 110 immeubles de placement.

### Stratégie

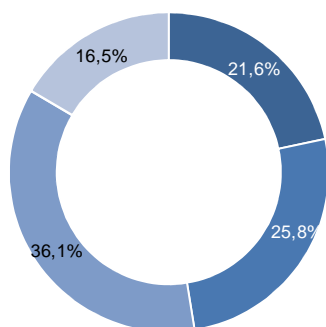
Créé en 1990, le groupe Affine est présent sur l'ensemble des secteurs de l'immobilier d'entreprise : bureaux, logistique, commerce.

Issu d'une croissance à la fois interne et externe, le groupe a toujours cherché la qualité des services offerts et du patrimoine mis à la disposition de sa clientèle tout en assurant à ses actionnaires la sécurité d'un portefeuille diversifié.

Cela se traduit notamment par une plus grande proximité avec ses locataires permettant de mieux identifier leurs besoins et projets, d'améliorer leur bien-être et de mieux maîtriser les coûts.

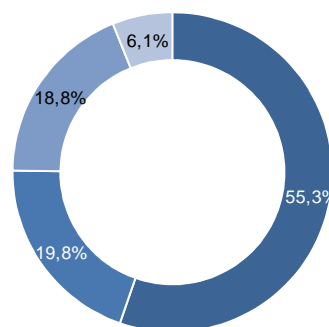
L'amélioration du patrimoine et la mutualisation des risques, passent par la rationalisation et le rééquilibrage de son portefeuille. Le groupe arbitre ainsi ses actifs matures ou de taille trop modeste afin de réinvestir dans de nouveaux projets ou immeubles compris entre 10 et 40 M€. La classe d'actif sélectionnée correspond soit à une catégorie sous-pondérée dans le portefeuille, soit à un actif présentant un fort potentiel de création de valeur, dans une optique de détention de 5 à 10 ans.

### Répartition géographique en valeur



- Paris
- Région parisienne hors Paris / Paris region excl. Paris
- Autres régions en France / Other regions in France
- Zone euro hors France / Euro zone excl. France

### Répartition en valeur par nature d'actif



- Bureaux / Offices
- Entrepôts et activité / Warehouses and industrial
- Surfaces commerciales / Retail
- Autres / Others

## Bureaux

L'immobilier de bureau constitue le secteur le plus important du patrimoine du groupe Affine, en raison notamment des portefeuilles d'AffiParis, filiale constituée principalement de bureaux (96 %) à Paris, et de Banimmo, dont l'activité est majoritairement axée sur le repositionnement de ce type d'actif (65 %).

Les surfaces de bureaux vont de 400 m<sup>2</sup> à près de 18 000 m<sup>2</sup> réparties à parts sensiblement égales entre la région parisienne, les autres régions françaises et la Belgique.

## Entrepôts et activités

Le patrimoine logistique du groupe Affine rassemble plusieurs types de plateformes, la plupart étant bi-modales (fer), proposant des surfaces allant de 5 000 m<sup>2</sup> à 60 000 m<sup>2</sup>.

Ce patrimoine se situe sur les principaux axes de communication du territoire français et dans des zones péri-urbaines.

## Commerces

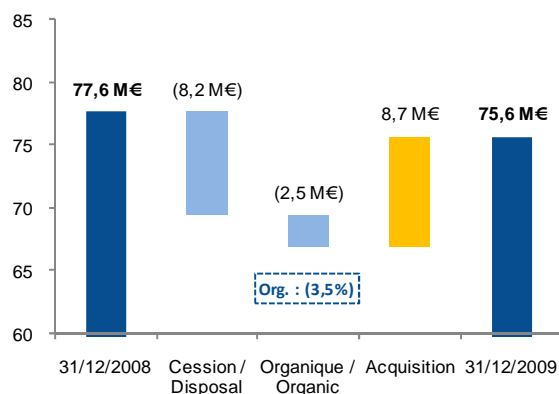
D'après un baromètre TNS-Sofres, 57 % des Français estiment que les commerces de centre-ville contribuent à rendre la ville attractive, améliorent la qualité de vie et créent de l'animation.

Une vision à laquelle le groupe Affine adhère puisque son patrimoine de surfaces commerciales rassemble principalement des ensembles commerciaux de centre-ville, comme le Quai des Marques à Bordeaux (15 400 m<sup>2</sup>), la Galerie Dorian à Saint Etienne (5 100 m<sup>2</sup>), le centre commercial « des Hauts » de Clamart (8 000 m<sup>2</sup>) ou celui des 7 collines à Nîmes (14 600 m<sup>2</sup>), et des projets en cours de rénovation ou développement à Nevers, Arcachon, Paris (Galerie Vaugirard et Marché St Germain).

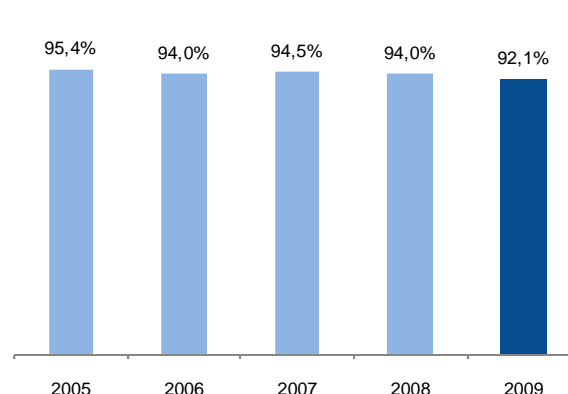
## Activité du groupe en 2009

2009 a enregistré une baisse à périmètre constant des loyers de 3,5 % principalement liée à l'augmentation de la vacance financière, qui ressort à 7,9 % en fin d'année contre 6,0 % à fin 2008, conformément aux attentes du groupe compte tenu du contexte économique.

### Evolution des loyers actuels



### Evolution du taux d'occupation \*



\* Taux d'occupation financier hors immeubles en reconstruction et hors Banimmo

Au cours de l'année 2009, le montant des loyers bruts perçus s'est élevé à 77,2 M€, en hausse de 5,1 % par rapport à la même période en 2008 et répartis à hauteur de 58,5 % pour Affine et sociétés dédiées, 16,6 % pour AffiParis et 24,9 % pour Banimmo.



## Activité des différentes sociétés du groupe

### A- Sociétés foncières

#### a) Affine et ses filiales immobilières dédiées

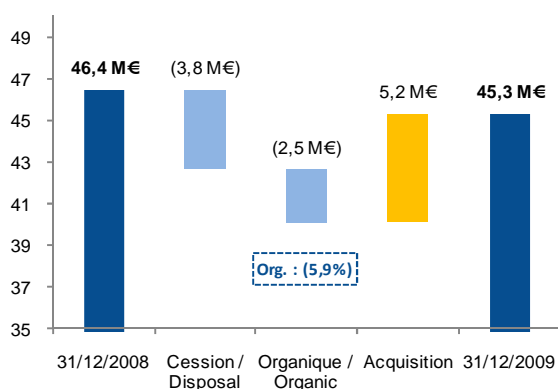
*NB : les informations commentées dans cette partie concernent la sous-consolidation d’Affine et de ses filiales dédiées à la détention d’un ou plusieurs immeubles.*

#### 1-Activité de foncière

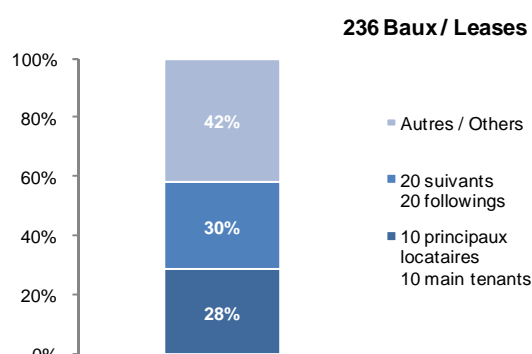
Le portefeuille d’Affine et des sociétés dédiées comprend 72 immeubles en France répartis entre la région parisienne (hors Paris) et les autres régions, ainsi qu’un ensemble immobilier résidentiel en Allemagne et un entrepôt en Belgique. Il développe 626 000 m<sup>2</sup> et sa valeur (droits inclus) est estimée au 31 décembre 2009 à 629,7 M€.

A périmètre constant, cette valeur est en baisse de 4,2 % par rapport à celle à fin 2008

#### Evolution des loyers actuels



#### Répartition des baux



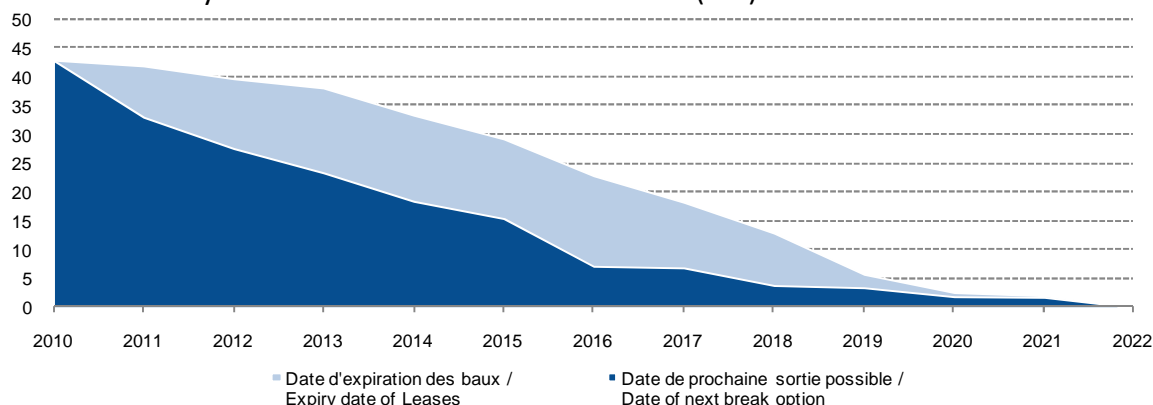
Les loyers des baux en vigueur au 31 décembre représentent un montant de 45,3 M€, en diminution de 2,4 %, et de 5,9 % à périmètre constant.

Au cours de l’année, Affine a signé 39 baux et renouvellements portant sur une surface totale de 110 000 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global de 6,1 M€. Elle a par ailleurs enregistré le départ de 17 locataires, représentant au total une surface de 56 000 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 4,2 M€.

Parmi les trente plus importants locataires, qui représentent 58 % du total des loyers, aucun d’entre eux n’atteint 10 %, afin d’éviter toute concentration du risque locatif. Les locataires les plus significatifs sont : TDF, Nissan, la Mairie de Corbeil-Essonnes, l’Armée de Terre, Heidelberg, etc.

Au 31 décembre 2009, le taux d’occupation financier du patrimoine d’Affine et de ses structures dédiées (excluant les immeubles en restructuration : Issy-les-Moulineaux, Val d’Yerres, et Saint-Cloud) s’établissait à 90,8 %, contre 93,9 % fin 2008. L’augmentation du taux de vacance est essentiellement due à l’intégration dans le ratio du site en développement de Bordeaux (TO : 79 %) dans le calcul et au départ du précédent locataire de l’entrepôt de Saint-Cyr-en-Val qui n’est compensé qu’à hauteur de 75 % par le nouveau locataire.

## Evolution des loyers en fonction de la durée des baux (M€)



Au cours du premier semestre 2009, Affine a procédé à l'acquisition auprès d'Eiffage, en l'état futur d'achèvement, de 2 790 m<sup>2</sup> de commerces de détail (ainsi qu'une résidence de tourisme) dans la ZAC du centre-ville, à Arcachon (33), en face de l'Hôtel de Ville. L'ensemble est livrable à mi-2011.

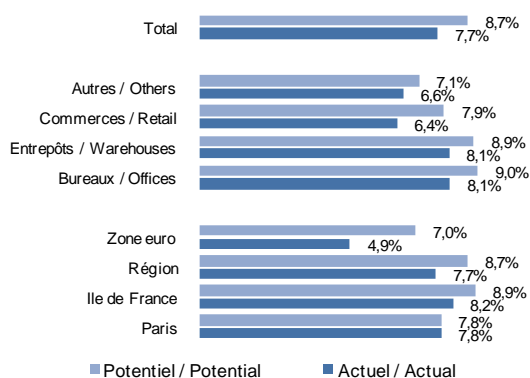
Affine a fait l'acquisition début décembre d'un centre commercial de 17 500 m<sup>2</sup> à Nîmes, « Les 7 collines », situé au sud du centre ville dans une zone en plein développement. Ce centre est composé de 40 commerces, de 2 900 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et de 550 places de parking.

Par ailleurs une autre opération commerciale de centre-ville est en cours de réalisation à Nevers (58), Affine ayant acquis en 2008 en VEFA auprès d'Eiffage l'Espace Colbert, un ensemble d'environ 5 000 m<sup>2</sup> de commerces de détail autour d'un hypermarché Carrefour Market et 1 000 m<sup>2</sup> de bureaux et parkings, en bordure de la zone piétonne du centre-ville, livrable à mi-2010.

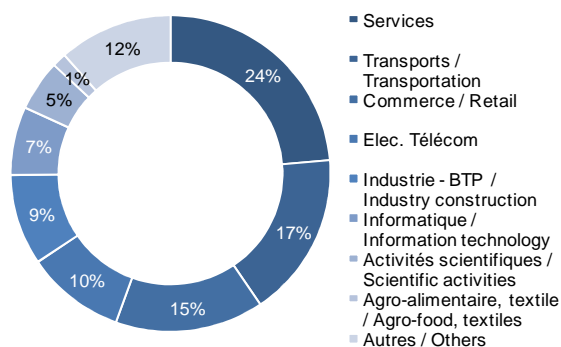
Affine a pris livraison en janvier 2009 d'une plateforme logistique de 10 500 m<sup>2</sup> réalisée par Concerto Développement et située à Vilvorde dans la périphérie de Bruxelles, dont la cession est en cours.

Dans le cadre de la rationalisation de son portefeuille immobilier, Affine a procédé au cours de l'année 2009 à la cession de dix immeubles arrivés à maturité comprenant : des bureaux à Sophia Antipolis (7 835 m<sup>2</sup>), Marseille (4 160 m<sup>2</sup>), Bailly (3 225 m<sup>2</sup>), Nantes (2 069 m<sup>2</sup>), Avignon (860 m<sup>2</sup>), Sèvres (470 m<sup>2</sup>) et Paris Tronchet (377 m<sup>2</sup>) ; des entrepôts à Saint Quentin Fallavier (3 050 m<sup>2</sup>) et à Bondy (1 590 m<sup>2</sup>) ; et une galerie commerciale à Paris Bercy (1 127 m<sup>2</sup>). Cumulées, les cessions dégagent une plus value par rapport à leur prix de revient de 11,1 M€ et de 1,2 M€ par rapport à leur juste valeur de fin 2008.

## Rendement du patrimoine



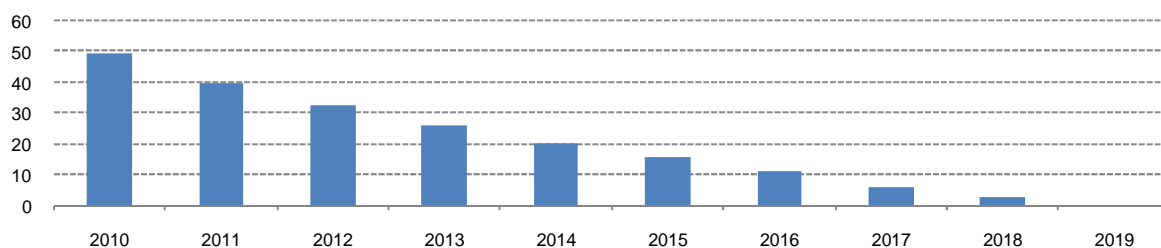
## Par secteur d'activité (en loyer)



## 2-Activité de crédit-bail

Bien qu'une nouvelle opération de 280 000 € ait été réalisée en 2009, les encours poursuivent leur érosion naturelle. Au cours de l'année, 25 crédit preneurs ont levé l'option d'achat de leur crédit bail, dont 4 par anticipation, en dégagant une plus-value de 0,2 M€. En conséquence les engagements bruts ont été ramenés de 244,4 M€ à fin 2008 à 207,9 M€ à fin décembre 2009, et les engagements nets de 90,8 M€ à 72,7 M€. Le montant des redevances a poursuivi sa décroissance pour atteindre 19,4 M€ en 2009 contre 24,8 M€ en 2008.

## Encours de crédit bail



Au titre de ses activités de crédit bail immobilier, Affine dispose du statut d'établissement de crédit et est soumise à la réglementation bancaire dont celle relative au respect du ratio de solvabilité (Bâle 2).

SEUILS REGLEMENTAIRE*	AFFINE
<b>Ratio de solvabilité *</b>	
Rapport entre les fonds propres nets et le total des risques pondérés	8 % / 25,1 %
<b>Coefficient de liquidité</b>	
Au titre du mois de janvier 2010 ratio d'observation :	100 % / 2 683 %
1 <sup>er</sup> ratio (février/mars 2010)	100 % / 2 193 %
2 <sup>e</sup> ratio (2 <sup>e</sup> trimestre 2010)	100 % / 2 108 %
3 <sup>e</sup> ratio (2 <sup>e</sup> semestre 2010)	100 % / 2 484 %
<b>Contrôle des grands risques consolidés :</b>	
Rapport entre les engagements par débiteur et les fonds propres nets	
Seuil de déclaration	10 % / aucune
Limite absolue	25 % / aucune

\*Affine est soumise par la Commission Bancaire au respect du seuil de 20%.

### 3-Résultats (sous-consolidation : Affine et filiales dédiées)

(M€)	2007	2008	2009
<b>Marge opérationnelle <sup>(1)</sup></b>	<b>51,9</b>	<b>46,2</b>	<b>39,7</b>
Résultat financier <sup>(2)</sup>	(8,5)	(13,4)	(22,0)
Charges d'exploitation et divers	(15,8)	(14,8)	(12,4)
Impôts sur les sociétés	(0,3)	(0,7)	4,2
<b>Résultat courant</b>	<b>27,3</b>	<b>17,3</b>	<b>9,5</b>
Plus-values nettes de cession	3,3	3,8	1,5
<b>Résultat courant après cession</b>	<b>30,6</b>	<b>21,1</b>	<b>11,0</b>
Variation de juste valeur des immeubles	32,7	(33,8)	(25,5)
Variation de juste valeur des instruments financiers	0,9	(4,3)	(3,9)
Divers <sup>(3)</sup>	12,5	-	9,0
Impôts différés	(1,8)	3,4	3,8
<b>Résultat net comptable</b>	<b>75,4</b>	<b>(13,6)</b>	<b>(5,6)</b>
Dont part du groupe	76,1	(15,8)	(7,8)

NB : Les comptes consolidés d'Affine et de ses filiales dédiées sont établis en normes IFRS et conformément au plan comptable commercial.

(1) Hors variation de juste valeur.

(2) Hors profit de dilution et variation de juste valeur.

(3) Quote-part de sociétés mises en équivalence, variation des écarts d'acquisition, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, en 2007 profit de dilution lié à l'OPV de Banimmo et en 2009 une plus value de cession de 9,0 M€ des titres Altaréa.

La marge opérationnelle diminue de 14,0% provenant pour l'essentiel de la marge sur immeubles de placement en retrait de 3,1 M€ (-8,2 %) et d'une contribution de la location-financement en baisse de 2,1 M€. Le résultat financier est en net recul (-22,0 M€ vs -13,4 M€), fortement affecté par les provisions sur titres (-16,6 M€), en raison de la baisse de valeur des filiales, partiellement compensé par la réduction du coût de l'endettement (-10,1 M€).

Le résultat courant atteint 9,5 M€ contre 17,3 M€, une diminution limitée par la baisse des charges d'exploitation et un remboursement de carry-back. Après prise en compte des plus-values de cession, le résultat courant après cession s'établit à 11,0 M€.

Le résultat net enregistre à nouveau une sensible baisse des justes valeurs, tant sur les immeubles de placement (-25,5 M€ vs -33,8 M€) que sur les instruments financiers (-3,9 M€ vs -4,3 M€). Il passe ainsi, pour la sous-consolidation Affine, d'une perte comptable de 13,6 M€ en 2008 à une perte comptable de 5,6 M€ en 2009.

Au sein de la sous-consolidation Affine, Les Jardins des quais, détenue à parité par Affine et Banimmo, est propriétaire d'un centre « Quais des marques » à Bordeaux (33). Cet ensemble immobilier, dont le taux d'occupation continue de s'améliorer (79 % contre 65 % à fin 2008) a réalisé un chiffre d'affaires de 5,2 M€, contre 4,3 M€ au 31 décembre 2008. Compte tenu notamment des coûts liés à la commercialisation, le résultat net est en perte de 1,5 M€ contre une perte de 3,0 M€ au 31 décembre 2008.

#### 4-Résultats (comptes individuels)

Les comptes individuels d'Affine, établis en normes françaises, conduisent à un résultat d'exploitation de 24,4 M€, contre 13,8 M€ en 2008 ; cette évolution résulte de plusieurs facteurs :

- une contribution nette des produits de location simple en retrait de 11,7 M€ (31,6 M€ vs 43,3 M€), tirée à la baisse par des plus-values de cessions ramenées de 21,2 M€ en 2008 à 11,1 M€ en 2009. Hors plus-values, le résultat de la location simple est en retrait de 7,2% ;
- la poursuite de la baisse de la contribution du crédit-bail (5,8 M€ vs 9,3 M€) ;
- l'impact positif de 6,9 M€, lié principalement à la reprise du cours d'Affine, sur les actions propres acquises par la société, auquel s'ajoute la légère progression des dividendes versés par les filiales (12,4 M€ vs 11,4 M€ en 2008) ;
- la forte baisse du coût de la dette (-10,0 M€), liée à la chute des taux d'intérêt par rapport à 2008.

L'ensemble de ces facteurs, associé, à la plus-value de cession des titres de participation dans Altaréa, permettent de limiter l'impact des dépréciations des participations. Le résultat courant avant impôt ressort ainsi à 7,7 M€ (vs 13,8 M€ en 2008).

Bénéficiant d'une reprise de carry-back de 4,6 M€, le résultat net s'établit à 10,9 M€ en retrait de 13,3 %.

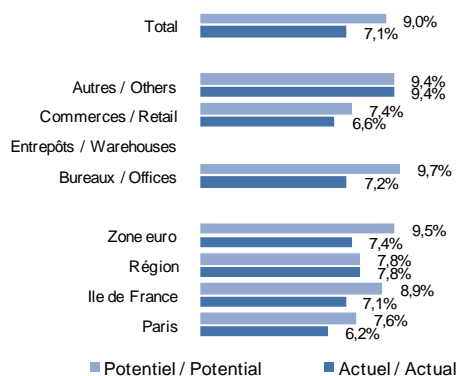
#### b) Banimmo

##### 1-Activité de la société (et de ses filiales dédiées)

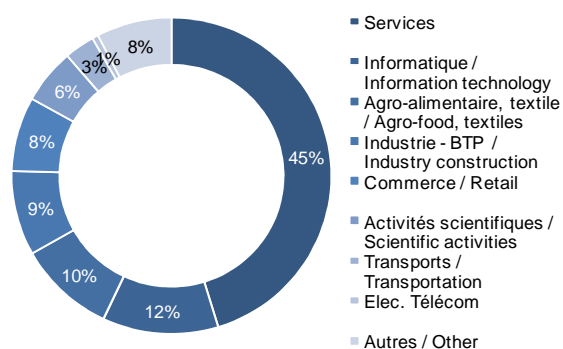
Au 31 décembre 2009, Banimmo détient 17 immeubles (et un terrain), pour une superficie totale de près de 158 000 m<sup>2</sup>, qui dégagent un revenu locatif annuel de 17,2 M€ sur la base des baux en vigueur au 31 décembre. Au cours de l'exercice, la société a signé 21 nouveaux baux pour 17 324 m<sup>2</sup>. A fin décembre, le taux d'occupation en surface était de 82 % et le rendement de 7,1 %.

En raison de la nature de l'activité de Banimmo, à savoir le repositionnement ou le redéveloppement d'immeubles ou de sites, certains immeubles ne font pas l'objet d'une évaluation à la juste valeur. Cette situation rend peu significative l'évolution de la valeur du patrimoine du sous-groupe. Elle s'élevait à fin décembre 2009 à 239,9 M€ (droits inclus) et a enregistré une variation de -5,6 % à périmètre constant.

##### Rendement du patrimoine



##### Par secteur d'activité (en loyer)



Après un début d'année attentiste, le second semestre marque une nette reprise des cessions et acquisitions. Ainsi Banimmo a réalisé 117 M€ de cessions avec les ventes début juillet de l'immeuble Atlantic House (31 M€), réalisée au travers d'une émission de certificats fonciers, début octobre de l'immeuble Sirius (70 M€) loué à Mobistar (29 500 m<sup>2</sup>) au fond allemand Signa, et en décembre d'une galerie commerciale à Eeklo et d'un petit immeuble de bureaux à Bruxelles. Fin novembre, le groupe a fait l'acquisition pour près de 30 M€ d'une nouvelle galerie commerciale à Paris dans le quartier Saint-Germain des Près.

## 2-Activité des participations

Banimmo est un actionnaire important de quatre sociétés, qui font l'objet d'une mise en équivalence dans ses comptes :

- Conferinvest (49 %) détient deux centres de conférences à La Hulpe (Belgique) et Chantilly (60), gérés par Dolce. Le chiffre d'affaires est en retrait de 12,5 % par rapport à 2008, et l'excédent brut d'exploitation s'est établi à 5,1 M€ (-33,7 %) ;
- Jardins des Quais à Bordeaux (50 %) : voir plus haut ;
- Grondbank The Loop (25 %), en charge du développement d'un site à Gand (Belgique) ;
- Montea (23 %) : adoptant une attitude prudente et sélective, cette SICAFI spécialisée dans l'immobilier logistique, a procédé à deux acquisitions lors du second semestre pour une superficie totale de 15 751 m<sup>2</sup>. Au 31 décembre 2009 la juste valeur de ses actifs a baissé de 6,4 % à périmètre constant pour atteindre 206,3 M€. Le résultat net courant, hors variation des justes valeurs, diminue de 11,9 % à 7,4 M€. Le résultat net comptable s'élève à -10,7 M€ contre une perte de 7,8 M€ en 2008 en raison pour l'essentiel de la baisse de la juste valeur des immeubles (-16,0 M€) et des instruments financiers (-2,1 M€).

## 3-Résultats (sous-consolidation)

*NB : L'analyse des résultats est effectuée sur la base des comptes publiés par Banimmo le 08 mars 2010.*

L'évolution favorable des revenus locatifs conduit à un résultat opérationnel récurrent de 9,0 M€ ramené à 6,6 M€ après prise en compte d'une perte de 2,4 M€ en provenance des sociétés mises en équivalence (Montea pour l'essentiel).

Après prise en compte du résultat financier (-7,1 M€ hors variation de juste valeur), et de l'impôt sur les sociétés (+0,6 M€), et compte tenu de 18,0 M€ de plus-value de cession, le résultat courant net atteint 18,1 M€.

Par suite des variations de juste valeur sur les immeubles (-11,6 M€) et sur instruments financiers (-2,1 M€), partiellement compensés par un produit d'impôts différés (6,7 M€), le résultat net ressort à 11,0 M€, contre 4,2 M€ l'année précédente.

Banimmo est cotée sur NYSE Euronext Bruxelles (place de référence) et Paris. Au 31 décembre 2009, son cours s'établissait à 15,11 €, en augmentation de 0,9 % depuis le début de l'année, et sa capitalisation boursière s'élevait à 172 M€.

### 1-Activité

Le patrimoine locatif du groupe est constitué au 31 décembre 2009 de 18 immeubles (et d'un ensemble de parkings) développant environ 67 400 m<sup>2</sup> et dégagant sur la base des baux en cours un loyer en année pleine de 12,6 M€ ; les six immeubles parisiens représentent 90 % de sa valeur et 84 % des loyers. Le taux d'occupation financier global est de 96,5 %, les immeubles parisiens étant loués à plus de 98 %.

Au cours de l'exercice, la société n'a procédé à aucun investissement compte tenu des incertitudes sur l'évolution future des valeurs des immeubles. Elle a poursuivi sa politique de cession des immeubles de province avec la vente de trois immeubles de bureaux : 1 066 m<sup>2</sup> à Marseille en juin, 2 635 m<sup>2</sup> à Toulouse en juillet, 2 069 m<sup>2</sup> à Nantes en décembre.

La juste valeur du patrimoine, telle qu'elle résulte des expertises de fin décembre, s'élève à 218,9 M€ (droits inclus), soit une baisse de 8,0 % par rapport à fin 2008. A périmètre constant, la juste valeur diminue de 5,5 %.

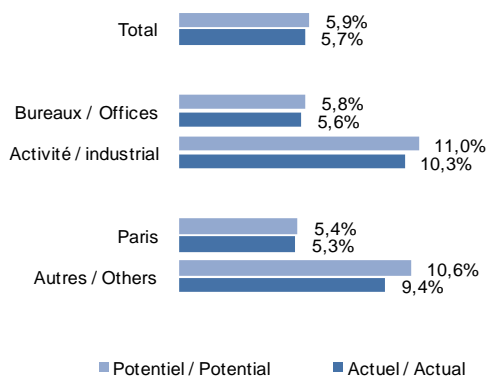
### 2-Résultats (sous-consolidation)

La marge opérationnelle a enregistré une progression de 12 % pour atteindre 11,4 M€, reflétant la progression des loyers liée à l'élargissement du périmètre entre les premiers semestres de 2008 et 2009. En conséquence le résultat courant (hors cessions, variation des justes valeurs et impôts différés) atteint 3,0 M€ contre 1,7 M€ en 2008 (+75,0 %).

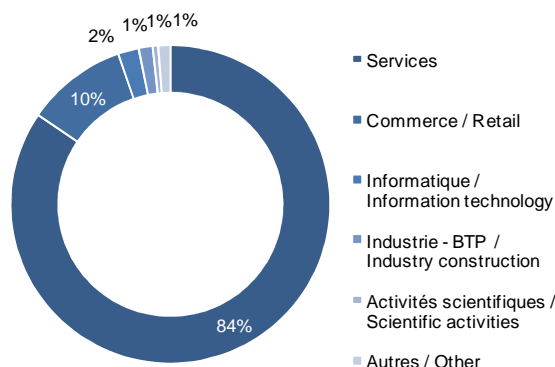
La poursuite de l'ajustement à la baisse des justes valeurs sur immeubles (-12,7 M€) et à un degré moindre sur instruments financiers (-1,6 M€) explique l'évolution du résultat net qui s'établit à -11,0 M€ contre -14,6 M€ en 2008.

AffiParis est cotée sur NYSE Euronext Paris. Au 31 décembre 2009, son cours s'établissait à 7,9 €, en baisse de 12,1 % par rapport au début d'année, et sa capitalisation s'élevait à 22,9 M€.

### Rendement du patrimoine



### Par secteur d'activité (en loyer)



## B- Les filiales de service

### a) Concerto Développement

#### 1- Activité

Filiale d'Affine spécialisée dans l'ingénierie logistique, Concerto Développement a poursuivi ses opérations tant en France qu'à l'international :

En France :

- Partenaire de MGPA dans la joint-venture Logiffine, Concerto Développement a signé trois baux représentant une surface de 30 000 m<sup>2</sup> environ répartie entre les sites logistiques de Montéléger (26) et Hem (59). En janvier 2010 ce dernier site était totalement loué ;
- Dans le cadre de la première phase du développement de la ZAC des Portes de Chambord à Mer (41), Concerto Développement a achevé la construction d'un bâtiment de 62 000 m<sup>2</sup>, dont la livraison au locataire But International a eu lieu début octobre. La seconde phase, d'une surface globale de 65 000 m<sup>2</sup> trois bâtiments, sera lancée dès l'achèvement de sa commercialisation.

A l'étranger :

- Concerto a livré en janvier à Affine une plateforme logistique de 10 505 m<sup>2</sup> à Vilvorde (Belgique) ;
- L'aménagement du terrain de 58 150 m<sup>2</sup> à Sant Feliu de Buixalleu (Espagne) a été finalisé. La commercialisation des bâtiments à construire, d'une surface globale de 38 700 m<sup>2</sup>, est en cours ;
- Dans la région de Madrid, le bâtiment de 20 000 m<sup>2</sup> à Azuqueca de Henares a été cédé en mars 2009 à Lasalle Investment Management ;
- Un contrat pour l'équipement de la toiture des entrepôts d'Azuqueca et d'Alcala (cédé à LIM en 2008) en panneaux photovoltaïques a été signé en 2009.

La société Concerto Iberica a cessé son activité fin juin, la dernière opération en cours étant gérée par Concerto Développement avec un appui local.

#### 2-Résultats (sous-consolidation)

Le résultat opérationnel net est en forte croissance par rapport à l'exercice précédent : 3,4 M€ contre 0,3 M€. Cette évolution est le résultat d'une nette baisse du bénéfice sur les opérations de promotion (-0,1 M€ en 2009 contre 3,7 M€ en 2008), plus que compensée par l'entrée en loyer en fin d'année de l'entrepôt de But (0,6 M€), la réduction de frais de fonctionnement (0,7 M€) et surtout la variation positive (6 M€) de la juste valeur du bâtiment But à Mer. Après déduction du résultat financier (-1 M€ en raison de l'accroissement de la dette contractée pour la réalisation de l'opération de Mer) et de l'impact négatif de la quote-part de résultat de la société mise en équivalence Logiffine (0,7 M€), le résultat avant impôts atteint 1,6 M€, contre une perte de 0,7 M€ au cours de l'exercice précédent.

### b) Promaffine

A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009, l'effectif de Promaffine a été transféré à Périclès Développement, une structure indépendante du groupe, à laquelle Promaffine a confié une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée pour mener les opérations en cours à leur terme. Aucune opération nouvelle ne sera lancée par Promaffine, dont Affine détient dorénavant la totalité des actions.

#### 1-Activité

Au cours de l'année 2009, la société a achevé la livraison de l'opération rue Copernic à Paris 16<sup>ème</sup> (33 logements dont 8 à caractère social).

Trois opérations en co-promotion avec Unimo sont en cours, leur réalisation restant soumise à une cession préalable à des investisseurs ou utilisateurs :

- Paris 11<sup>ème</sup>, rue Bréguet : 28 000 m<sup>2</sup> en Bâtiment Basse Consommation (BBC) de bureaux, activité et commerces. Le permis de construire est devenu définitif et des négociations sont en cours avec d'éventuels utilisateurs ;
- Nanterre-Seine Arche (92) : programme de 166 logements (dont 70 à caractère social réservés en décembre par ICF La Sablière) et 1 200 m<sup>2</sup> de commerces (réservés en décembre par la société Crystal), qui a fait l'objet d'une demande de permis de construire modificatif pour optimiser le prix de revient de la construction et adapter la typologie et les surfaces des appartements au marché de sortie de crise. L'extension de la validité de la promesse de vente jusqu'au 31 décembre 2010 a été obtenue de l'EPASA ;

- Marseille 10ème : Les permis de construire et de démolir sont devenus définitifs pour 200 logements (dont 61 à caractère social) ; les deux premières tranches ont été vendues en décembre à Logis Méditerranée d'une part et la Société Nationale Immobilière (SNI) d'autre part. La commercialisation de la 3ème tranche a été lancée en novembre.

Par ailleurs, le chantier du CPI avec Foncière Logement pour la réalisation à Dreux (28) de 18 maisons individuelles labellisées (BBC), démarré en juin 2009, se poursuit avec l'objectif d'une livraison au troisième trimestre 2010.

## 2-Résultats (sous-consolidation)

Le résultat opérationnel net, lourdement négatif en 2008 en raison des provisions inscrites pour les opérations de Chartres et Bourgheroulde, est revenu à l'équilibre, notamment grâce aux produits dégagés par l'opération de Dreux. Compte tenu des frais financiers et du résultat négatif des sociétés mises en équivalence (Copernic et Capelette notamment), le résultat net consolidé s'établit à -0,7 M€ contre -3,9 M€ en 2008.

## c) BFI

La cession de BFI, signée le 30 décembre 2009, a pris effet le 12 février 2010.

### 1-Activité

En 2009, dans un marché rendu très concurrentiel par la crise économique, le réseau BFI affiche un chiffre d'affaires de 7,5 M€ en léger retrait (-6 %) par rapport à l'exercice 2008.

Ce recul ne provient pas d'une baisse du taux d'occupation puisque les locations de bureaux progressent de +1,3 % mais d'une baisse des domiciliations (-11 %), des location de salles de réunion (-19 %) ainsi que de la vente de services. Les centres de Sophia Antipolis, La Défense et Champs-Élysées ont été les plus affectés par la baisse de l'activité.

Sur un plan opérationnel, l'exercice a été marqué par le déménagement et l'agrandissement du centre de Rueil-Malmaison en septembre 2009 (sans impact sur le chiffre d'affaires), ce qui porte à 5 sur 13 le nombre de centres d'une surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

### 2-Résultats (sous-consolidation)

Le résultat d'exploitation est en retrait à -1,4 M€ contre -0,6 M€ l'an dernier. Cette baisse résulte de la contraction du chiffre d'affaires (-6 %) et d'une augmentation des charges d'exploitation de 2 %.

Après prise en compte de la baisse des charges financières résultant du niveau actuel des taux d'intérêt, le résultat net s'établit à -1,4 M€ contre -1 M€ en 2008.



### Contexte économique

Le PIB de la France a reculé de - 2,2 % en 2009, soit la pire performance depuis l'après-guerre. Certes, depuis plusieurs trimestres la croissance est de retour, mais la confiance n'est, elle, pas revenue et trop d'incertitudes entourent encore les fondamentaux nécessaires à une reprise pérenne.

Tout comme l'an dernier, la consommation va rester faible en 2010, ce que semble montrer la baisse des achats de produits manufacturés en janvier et en février. Les ménages ont des craintes sur l'avenir et développent des comportements d'épargne importants. Leur pouvoir d'achat devrait ralentir du fait de la faible évolution des revenus (salaires et prestations) et de la remontée du taux d'inflation.

La consommation va donc manquer de facteurs de soutien tant que le marché du travail poursuivra son érosion. Le chômage va continuer de progresser, certes à un rythme moins soutenu. 150 000 destructions d'emplois marchands sont anticipées cette année, contre plus de 400 000 l'an dernier.

Il est vrai que l'activité dans les services et dans l'industrie reste nettement en-dessous de son potentiel et que les faillites d'entreprises resteront élevées. Les entrepreneurs manquent de ressources et de visibilité pour faire aboutir leurs projets. Leur situation financière demeure préoccupante et l'accès au crédit ne s'est pas sensiblement amélioré. Dans ce contexte, après avoir chuté de - 7,8 % en 2009, l'investissement des entreprises devrait à nouveau diminuer en 2010.

Malgré la baisse du cours de l'euro et la reprise de la demande mondiale, la balance commerciale resterait une nouvelle fois largement déficitaire.

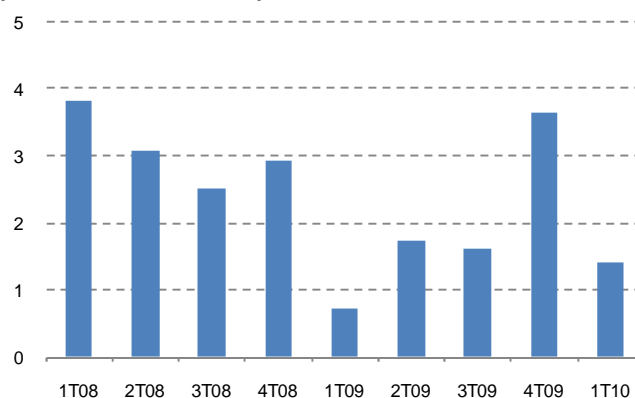
Selon toute vraisemblance 2010 sera une année de convalescence. En effet, les signaux sont encore trop faibles pour envisager un réel redémarrage de l'activité dès cette année. Celui-ci pourrait en revanche intervenir courant 2011.

### Le marché de l'investissement en France

Avec 1,4 milliard d'euros transactés au 1er trimestre 2010 (le double du volume échangé l'an passé à la même époque), la lente amélioration du marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisée se poursuit. Toutefois, ce volume demeure modeste après, il est vrai, une fin 2009 particulièrement active où la pression à la conclusion des opérations en cours avait été forte. Sans compter que la cession par HSBC de son siège des Champs Élysées pèse à elle seule près de 30 % des volumes engagés. L'activité a donc été calme en ce début d'année, du moins sur le front de l'investissement direct.

Car, du côté de l'investissement indirect, les grandes manœuvres ont démarré, notamment chez les foncières. Comme attendu, les acteurs les plus solides, après avoir apuré leur bilan, sont passés à l'offensive, induisant d'importants transferts de patrimoines immobiliers : finalisation de la prise de contrôle par Icade de la Cie La Lucette, annonce du rachat par Unibail de Simon Ivanhoe et de son portefeuille de centres commerciaux.

#### Évolution trimestrielle des engagements en immobilier d'entreprise banalisé en France (en milliards d'euros)



Source : CB Richard Ellis et Immostat

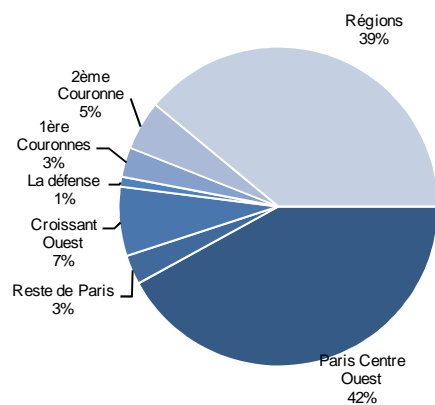
### **Focalisation sur les bureaux du QCA parisien et les commerces en régions**

En ce début 2010, les acquéreurs demeurent réfractaires à toute prise de risque et se sont majoritairement tournés vers des actifs bureaux (64 % des échanges), principalement localisés dans le QCA parisien, un secteur de marché « boosté » par la transaction HSBC. Les transactions ont également concerné les commerces (30 %), dans la lignée de la tendance 2009. En effet, les promoteurs, qui avaient multiplié les projets de développement peu avant la crise, ont continué d'alimenter l'offre en produits neufs ou récemment livrés (53 % des volumes) et loués. Les investisseurs n'ont pas manqué de saisir ces opportunités sur un marché où les nouveaux actifs sont habituellement rares. Notons toutefois le retour d'une certaine diversité,

(1) Source : CB Richard Ellis / Market View – Conjoncture immobilière – Ile de France / France – 1<sup>er</sup> Trimestre 2010.

La reproduction du document de CBRE est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source

avec à nouveau des transactions en « retail parks » et des portefeuilles de murs d'enseigne. Par ailleurs, plus de 80 % des signatures en commerces ont concerné des actifs en régions, expliquant le poids important de la province dans les volumes globaux trimestriels. Le marché de l'investissement en locaux d'activités et logistique (6%) est quant à lui toujours quasiment à l'arrêt.

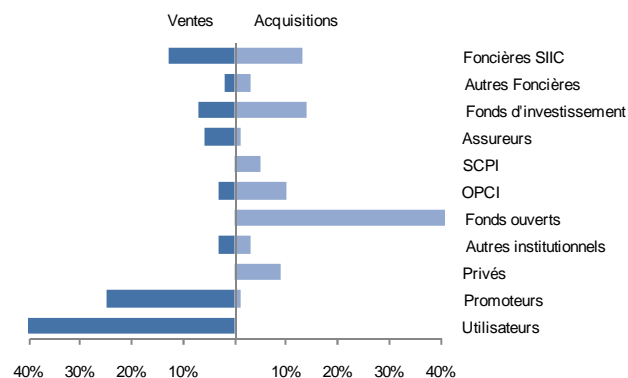


Source : CB Richard Ellis et Immostat

### Les investisseurs en fonds propres toujours dominants

Du côté des acquéreurs, les acteurs nationaux (76 % des engagements) continuent de « truster » un marché toujours déserté par les investisseurs étrangers. Seuls les investisseurs allemands (14 %), à travers leurs fonds ouverts ou fermes, confirment leur percée, en particulier sur le segment des centres et des galeries commerciales. Une situation qu'il convient cependant de relativiser, l'acquisition du siège de HSBC ayant été réalisée via un OPCI, pour des raisons fiscales, mais pour le compte de fonds privés moyen-orientaux. Le poids de cette transaction biaise donc quelque peu l'analyse de la typologie des investisseurs. Mais, même en neutralisant son impact, la prépondérance des institutionnels demeure nette, grâce à l'activité des fonds ouverts, des autres OPCI et surtout des SCPI. Les acteurs privés restent également très présents à l'acquisition.

### Répartition des ventes / acquisitions par type d'acteurs - (en volume)



Source : CB Richard Ellis

### Le grand écart des taux

Certes, les volumes échangés en ce début d'année sont restés modestes. Il n'en demeure pas moins que les investisseurs ont retrouvé de l'appétit pour l'immobilier et que la masse de capitaux susceptible de s'y engager est considérable, malgré les limitations de l'accès à la dette. Les niveaux transactés demeurent donc contraints par l'hypersélectivité des acquéreurs, qui limitent pour l'instant leur intérêt aux seuls actifs « prime ». L'évolution des rendements locatifs atteste du retour de la concurrence sur le « prime » et du délaissement des produits considérés, à tort ou à raison, comme porteurs de risque. Ainsi, les taux sont désormais orientés à la baisse sur presque toutes les classes d'actifs pour les meilleurs produits tandis que les valeurs vénales continuent de reculer pour les immeubles secondaires. C'est pourquoi le rétablissement du marché de l'investissement se fait mais à un rythme lent, faute de produits sécurisés de qualité, les investisseurs ne s'étant pas encore résolus à s'intéresser à une frange plus spéculative de l'offre.

### Taux de rendement locatif « prime » au 1er avril 2010

Bureaux Paris Centre Ouest	5,25 % - 6,25 %
Bureaux La Défense	6,00 % - 7,00 %
Bureaux Croissant Ouest	5,75 % - 8,50 %
Bureaux 1ères Couronnes	6,75 % - 9,50 %
Bureaux 2ème Couronne	7,25 % - 12,00 %
Bureaux Régions	6,35 % - 8,50 %
Logistique classe A France	7,75 % - 8,75 %
Locaux d'activités France	9,25 % - 12,00 %
Parcs d'activités France	9,00 % - 11,00 %
Boutiques France	5,00 % - 10,00 %
Centre commerciaux France	5,00 % - 7,15 %
Parcs d'activités commerciales France	6,85 % - 9,75 %

NB : En l'absence de transactions « prime » sur certains secteurs, cette grille a été en partie réalisée à dire d'experts.  
Source : CB Richard Ellis

## Le marché des bureaux

### Une demande exprimée encore attentiste mais plus diversifiée

La demande exprimée au 1er trimestre 2010 n'augmente pas par rapport à l'an dernier et reste basse. Les utilisateurs demeurent prudents et attentistes. Bien que leurs besoins d'espace et de rationalisation soient réels, les recherches sont longues et privilégient le critère loyer. Les utilisateurs commencent à appréhender la rareté à venir des grandes surfaces de qualité. Dans Paris, des demandes pour extension ont fait leur réapparition.

### La consolidation de la demande placée se confirme

Avec 472 200 m<sup>2</sup> transactés au 1er trimestre 2010, la demande placée est en baisse de 23 % par rapport au trimestre précédent mais en hausse de 7 % par rapport au 1er trimestre 2009. C'est également une légère hausse par rapport à la moyenne trimestrielle de 2009. Loin de toute euphorie, le marché s'assainit et sort de sa torpeur.

15 transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont été conclues au 1er trimestre pour un total de 166 100 m<sup>2</sup> (35 % de la demande placée). Les volumes placés sont en retrait de 3 % par rapport à la moyenne trimestrielle 2009. Les pré-commercialisations représentent, en nombre, 27 % de ces grandes transactions contre 18 % au 2ème semestre 2009. Certains utilisateurs semblent donc plus enclins à se positionner en amont sur des programmes répondant à leurs besoins. Les surfaces intermédiaires, comprises entre 1 000 m<sup>2</sup> et 5 000 m<sup>2</sup> pèsent, avec 168 400 m<sup>2</sup>, pour 36 % de la demande placée, un niveau record. La part des surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> est stable à 29 %, 137 700 m<sup>2</sup> ont été placés dans cette tranche de surfaces.

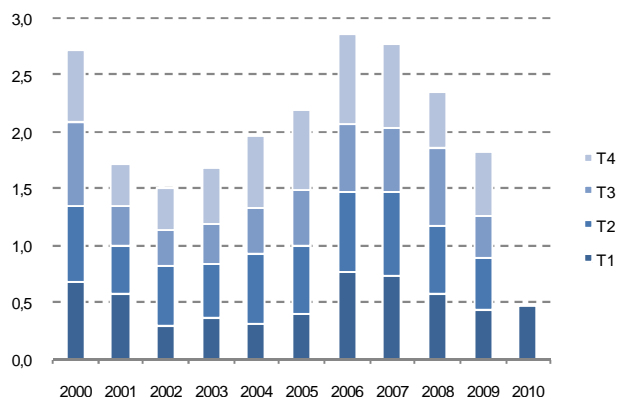
Paris a concentré près de la moitié de la demande placée au 1er trimestre 2010 avec une augmentation de 55 % par rapport à la moyenne trimestrielle 2009. Deux phénomènes se sont conjugués, le retour des grandes transactions et le dynamisme des petites et moyennes surfaces.

Les volumes des secteurs périphériques sont en recul par rapport au 4ème trimestre 2009. À l'exception de la 2ème Couronne, les niveaux de demande placée s'inscrivent également en baisse par rapport au 1er trimestre 2009 ou à leur moyenne trimestrielle 2009. La question de l'attractivité de certains secteurs mal desservis par les transports en commun ou marqués d'obsolescence se pose.

La part du neuf / restructuré dans la demande placée s'inscrit à 38 %. Les utilisateurs privilégient encore les critères prix et localisation sur la qualité des locaux. En comparaison de la dernière décennie, Paris est, avec 40 %, 12 points au-dessus de sa moyenne et le Croissant Ouest, avec 16 %, est 26 points en-dessous de la sienne.

Le tissu économique francilien continue de faire preuve d'une grande diversité ; celle-ci se traduit dans la structure de la demande placée. Le secteur financier représente plus du quart du marché au 1er trimestre 2010, suivi par le secteur industriel (20 %). Le secteur public et la communication-crédation, ex-aequo avec 10 %, complètent le podium.

### Évolution de la demande placée en Ile-de-France (en millions de m<sup>2</sup>)



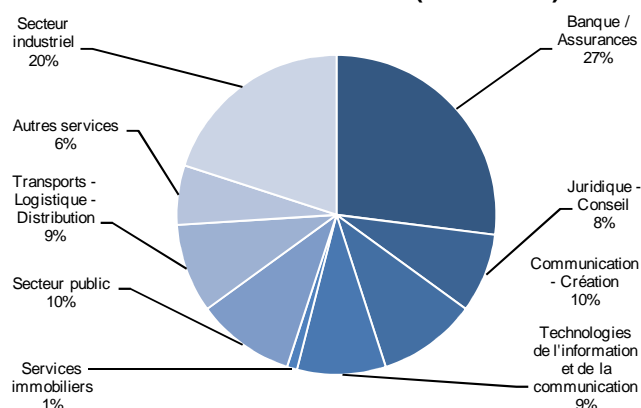
Source : CB Richard Ellis / Immostat

### Répartition de la demande placée par secteurs d'activité au 1er trimestre 2010 (transactions > 1 000 m<sup>2</sup>)

	< 1 000 m <sup>2</sup>	1 000 à 5 000 m <sup>2</sup>	> 5 000 m <sup>2</sup>	Toutes surfaces
Paris Centre Ouest	33%	18%	13%	20%
Paris Sud	10%	13%	21%	15%
Paris Nord Est	6%	9%	25%	14%
La Défense	3%	3%	0%	2%
Croissant Ouest	19%	26%	7%	17%
1ères Couronnes	10%	4%	15%	10%
2ème Couronne	19%	27%	19%	22%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Source : CB Richard Ellis / Immostat

### Répartition de la demande placée par secteurs d'activité au 1er trimestre 2010 - (> 1 000 m<sup>2</sup>)



Source : CB Richard Ellis / Immostat

## Pause dans l'accroissement du stock

La croissance de l'offre immédiate a ralenti au point de marquer une pause au 1er trimestre 2010. Le stock reste stable par rapport au 1er janvier 2010 avec 3,6 millions de m<sup>2</sup> inoccupés. En un an, le stock a crû de 23 %.

La bonne tenue de la demande placée début 2010 a donc permis d'absorber les libérations du trimestre ainsi que les livraisons en voie de tarissement.

Le taux de vacance est inchangé à 6,8 %. Paris où la vacance, à 5,5 %, régresse dans tous les secteurs voit son offre immédiate se réduire de 5 %. Dans le Nord Est de Paris, le stock perd plus de 10 % et, les 3,8 % de vacance, permettent de parler de sous-offre. À La Défense, le taux de vacance reste bas à 5% mais a augmenté au 1er trimestre et est appelé à croître dans les prochains mois du fait des libérations attendues.

L'offre dans le Croissant Ouest a été alimentée par des livraisons de grandes surfaces dans la Boucle Sud et à Péri-Défense mais le taux de vacance reflue légèrement à 10 %.

Les 1ères Couronnes connaissent une vacance allant de 11,1 % au Sud à 7,2 % à l'Est où la livraison de programmes importants au 2ème trimestre devrait mécaniquement faire monter la vacance.

La part du neuf / restructuré s'inscrit à 26 % en recul de 3 points par rapport au 1er janvier. Le ralentissement des livraisons laisse craindre que la qualité du stock continue de baisser et qu'un effet de rareté apparaisse dans certains secteurs dès fin 2010.

## Toujours pas de reprise des lancements « en blanc »

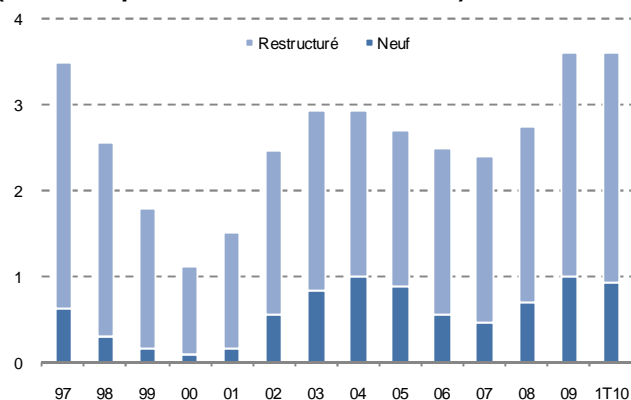
L'offre future certaine supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> continue de se réduire en raison du peu de lancements « en blanc ». Seuls 76 immeubles sont attendus pour un total légèrement supérieur à 1 million de m<sup>2</sup>, soit une baisse de 8 % depuis le début de l'année et de 36 % depuis le 1er avril 2009. La qualité de cette offre s'inscrit également en baisse à 56 % de neuf / restructuré contre 66 % 12 mois plus tôt.

La 2ème Couronne, les 1ères Couronnes et le Croissant Ouest ont perdu en 12 mois de 43 % à 49 % de l'offre future certaine supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> alors que Paris et La Défense n'ont vu la leur reculer « que » de 20 % en 12 mois. La vacance plus basse dans ces secteurs est sans doute à même de rassurer les investisseurs sur les perspectives locatives de leurs programmes et explique ces évolutions.

Les projets qu'investisseurs et promoteurs n'osent lancer faute de financements et en raison des incertitudes conjoncturelles alimentent l'offre future probable. À 2,8 millions de m<sup>2</sup>, elle est en hausse de 3 % depuis le début de l'année et de 26 % en un an.

Bien que le « passage à vide » entre les projets livrables d'ici fin 2011 et ceux qui restent à mettre en chantier soit désormais identifié par les acteurs du marché, cela n'a pas encore eu d'impact concret sur une reprise des

## Évolution de l'offre immédiate en Ile-de-France - (en fin de période - en millions de m<sup>2</sup>)



Source : CB Richard Ellis / Immostat

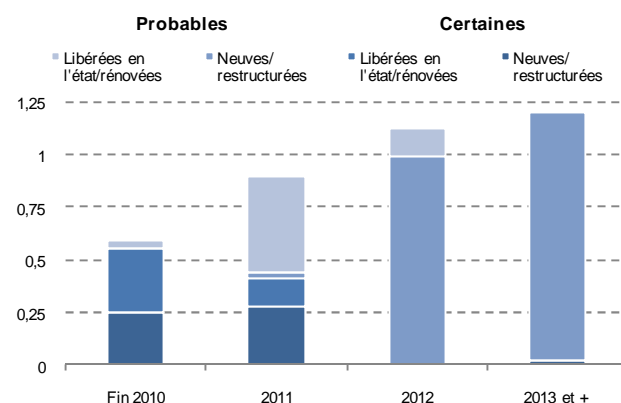
## Taux de vacance et répartition de l'offre immédiate au 1er avril 2010

	Taux de vacance		Répartition géographique de l'offre immédiate	Part de l'offre neuve ou restructurée
Paris Centre Ouest	6,0%	↓	14%	22%
Paris Sud (5ème, 6ème, 7ème, 12ème, 13ème, 14ème et 15ème arrondissements)	5,8%	↓	8%	43%
Paris Nord Est (3ème, 4ème, 10ème, 11ème, 18ème, 19ème et 20ème arrondissements)	3,8%	↓	3%	29%
<b>Total Paris</b>	<b>5,5%</b>	<b>↓</b>	<b>25%</b>	<b>28%</b>
La Défense	5,0%	↑	4%	10%
Croissant Ouest	10,0%	↓	23%	27%
1ère Couronne Nord	9,5%	↓	6%	50%
1ère Couronne Est	7,2%	↑	3%	48%
1ère Couronne Sud	11,1%	↓	6%	47%
2ème Couronne	6,1%	↑	33%	23%
<b>Total Ile-de-France</b>	<b>6,8%</b>	<b>=</b>	<b>100%</b>	<b>29%</b>

Tendance par rapport au 1er janvier 2010

Source : CB Richard Ellis

## Disponibilités futures > 5 000 m<sup>2</sup> au 1er avril 2010 - (en millions de m<sup>2</sup>)



Source : CB Richard Ellis

lancements « en blanc ». La rareté des surfaces neuves ou restructurées à l'horizon 2011 - 2012 semble désormais inéluctable.

### Stabilité des loyers moyens et évolutions nettes du « prime »

Le loyer moyen francilien pour les surfaces neuves, restructurées ou rénovées s'établit à 304 € HT HC/m<sup>2</sup>/an au 1er avril 2010, en légère hausse depuis le 1er janvier et en baisse de - 3 % sur les 12 derniers mois.

À Paris, le loyer moyen neuf / restructuré s'inscrit dans une tendance haussière au trimestre 2010 avec 439 € mais reste sur une baisse de - 11 % depuis le pic de mi-2008. Les secteurs périphériques affichent une hausse trimestrielle plus claire légèrement supérieure à 1 % dans le Croissant Ouest et les 1ères Couronnes et de 2 % en 2ème Couronne. À l'exception du Croissant Ouest où les loyers neufs ont cédé 10 % depuis mi-2008 et de Paris, les loyers moyens neufs n'ont pas baissé de plus de 5 % depuis le dernier point haut enregistré. La pause dans la baisse observée au trimestre ne permet pas encore de retrouver une hiérarchie cohérente des valeurs locatives entre les secteurs franciliens.

L'évolution des loyers moyens « prime » est beaucoup plus marquée. Des transactions sur des surfaces restructurées et de prestige permettent au loyer moyen « prime » à Paris (726 €) de gagner 9 % au 1er trimestre 2010. Dans le Croissant Ouest, le moyen « prime » progresse légèrement s'établissant à 437 €. Avec 442 € à La Défense, le loyer moyen « prime » enregistre une progression plus sensible grâce à une transaction significative.

Les avantages commerciaux semblent se stabiliser et plus particulièrement sur les grandes surfaces. Ils sont compris entre 1,5 à 2 mois par année d'engagement. Pour les petites et moyennes surfaces, la problématique du double loyer reste le point déterminant des négociations.

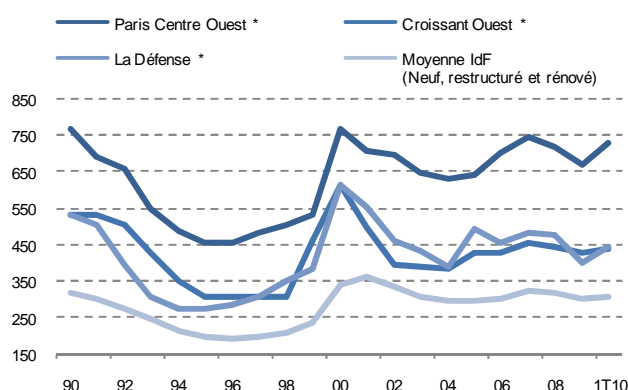
### Perspectives 2010 : restons prudents

Si la demande exprimée devrait progressivement reprendre consistance et les volumes de transactions ne plus baisser, l'horizon n'est pas pour autant sans nuage. Le marché subit actuellement les influences contraires d'une activité mondiale en net redressement et d'une reprise économique française poussive. Ainsi, l'amélioration des conditions de marché sera graduelle en 2010.

La demande placée francilienne devrait être comprise entre 1,7 et 1,9 million de m<sup>2</sup> en 2010 et, à ce niveau, être plus sensible aux bonnes qu'aux mauvaises surprises de la conjoncture. Nous n'excluons donc pas un volume supérieur.

Côté offre immédiate, la stabilité du 1er trimestre demande à être confirmée. Les surfaces disponibles pourraient repartir légèrement à la hausse dans les prochains mois sous l'effet des difficultés de trésorerie des entreprises conduisant à des libérations. De fait, la vacance pourrait encore progresser en 2010, sans toutefois dépasser 8 %.

### Évolution des loyers faciaux de transactions (en fin de période, valeur faciale, en € HT HC/m<sup>2</sup>/an)



\* Loyer moyen "prime". Depuis 2001, le loyer moyen « prime » correspond à la moyenne pondérée des 10 transactions les plus élevées en termes de valeurs locatives, recensées au cours des six derniers mois et portant sur une surface supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>.

Source : CB Richard Ellis

### Loyer moyen pondéré par secteur Immostat au 1er avril 2010 - (HT HC/m<sup>2</sup>/an)

	Neuf / restructuré / rénové		Seconde main	
Paris Centre Ouest	497 €	↑	395 €	=
Paris Sud	418 €	↑	327 €	↓
Paris Nord Est	305 €	=	252 €	=
La Défense	465 €	↓	355 €	↓
Croissant Ouest	322 €	↑	229 €	=
1ère Couronne	249 €	↑	164 €	↑
2ème Couronne	170 €	↑	113 €	=
<b>Moyenne IdF</b>	<b>304 €</b>	<b>↑</b>	<b>225 €</b>	<b>↓</b>

Evolution par rapport au 1er janvier 2010

Source : CB Richard Ellis

### Perspectives économiques au 1<sup>er</sup> trimestre 2010

	2009	2010e	2011e
Croissance mondiale	- 0,8%	+ 3,9%	+ 4,3%
PIB France	- 2,2%	+ 1,4%	+ 1,7%
Consommation des ménages	+ 0,8%	+ 1,1%	+ 1,5%
Investissement des entreprises	- 7,8%	- 1,1%	+ 2,5%
Exportations	-10,9%	+ 3,6%	+ 4,6%
Taux d'intérêt à 3 mois	0,90%	1,29%	2,09%
Obligations publiques à 10 ans	3,65%	3,80%	4,21%
Inflation (moyenne annuelle)	+ 0,1%	+ 1,3%	+ 1,6%
Balance commerciale (en Mds d'€)	-43,0	-46,9	-48,2

Sources : FMI, INSEE, Consensus Centre de Prévisions de l'Expansion, Crédit Agricole, Douanes

Par ailleurs, le niveau de l'offre future certaine de qualité va bientôt atteindre son point bas, synonyme inévitable de reprise desancements « en blanc » dans les bonnes localisations et de fin de la baisse des loyers. Si cette perception de la rareté des offres de qualité à horizon 2011-2012 est aujourd'hui naissante dans les esprits, elle devrait se faire plus concrète à partir de la rentrée 2010.

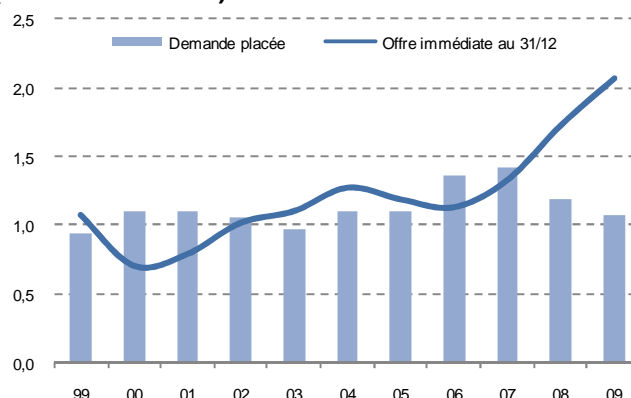
### **Le marché des bureaux en régions**

En dépit d'un recul annuel de 11 %, la demande placée en régions\* se situe, en 2009, à 1,08 million de m<sup>2</sup>. Face à la crise, les régions avec un tissu économique très marqué par les industries traditionnelles souffrent davantage et celles avec un stock significatif d'offres neuves s'en sortent généralement mieux. Par ailleurs, les marchés habituellement portés par les entreprises internationales et privées ont été à la peine alors que le secteur public et parapublic a maintenu la demande dans la plupart des régions. La demande placée a baissé de 33 % à Sophia-Antipolis, de 34 % à Aix-en-Provence et de 30 % à Lyon par exemple. Malgré la conjoncture, les utilisateurs ont confirmé leur attrait pour les bureaux neufs qui représentent 44 % de la demande placée.

L'offre immédiate, en hausse annuelle de 18 %, s'établit fin 2009 à 2,05 millions de m<sup>2</sup> avec une part du neuf à 32 %. L'offre future certaine neuve livrable à deux ans, estimée à 544 000 m<sup>2</sup> s'inscrit toujours dans une tendance baissière. L'obsolescence du parc tertiaire régional devrait inciter les propriétaires à choisir entre l'arbitrage et la remise aux normes de leur patrimoine.

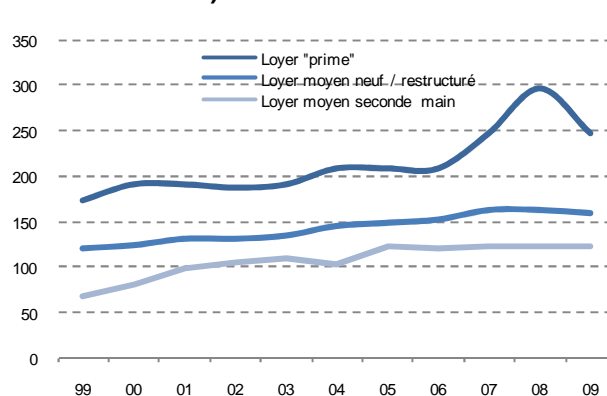
Contrairement à Paris, l'ajustement des valeurs locatives ne s'est pas réellement effectué en régions. L'augmentation des avantages commerciaux (franchises, travaux...) a très souvent permis le maintien des loyers faciaux. Le loyer moyen du neuf et restructuré diminue de 4 % en 2009 (159 € HT HC/m<sup>2</sup>/an). Toutefois, une « vraie » baisse pourrait se produire en 2010 avec la reprise progressive et sélective de l'activité.

### **Offre immédiate et demande placée en régions\* (en millions de m<sup>2</sup>)**



Source : CB Richard Ellis

### **Evolution des loyers en régions\* (en €HT HC/m<sup>2</sup>/an)**



\*Échantillon : Aix-en-Provence/Marseille, Bordeaux, Clermont-Ferrand, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nantes, Nice/Sophia-Antipolis, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.  
Source : CB Richard Ellis

## Indicateurs et évolutions annuelles du marché des bureaux en 2009

Métropoles régionales	Offre immédiate au 31/12/2009 (en m <sup>2</sup> )		Part du neuf dans l'offre	Demande placée en 2009 (en m <sup>2</sup> )		Part du neuf dans la demande placée	Loyers des locaux neufs ou restructurés (en €HT HC/m <sup>2</sup> /an)	Loyers des locaux de seconde main (en €HT HC/m <sup>2</sup> /an)
Aix-en-Provence	52 000	↓	26%	33 000	↓	20%	140 / 200	125 / 140
Annecy	47 500	↑	8%	18 300	↓	23%	155 / 190	80 / 170
Avignon	20 000	↓	23%	15 000	↑	55%	140 / 150	80 / 130
Bordeaux	137 000	↑	33%	81 000	↑	47%	125 / 165	108 / 135
Caen	50 000	↑	10%	9 000	↓	20%	125 / 160	80 / 120
Chambéry	21 500	↑	30%	11 000	↓	6%	115 / 145	75 / 135
Clermont-Ferrand	36 000	↑	40%	15 600	↑	60%	110 / 140	70 / 135
Grenoble	115 000	↑	21%	38 400	↓	33%	140 / 170	80 / 115
Le Havre	25 000	↑	15%	17 000	=	30%	120 / 160	100 / 130
Lille	290 000	↑	35%	139 500	↓	51%	116 / 185	80 / 140
Lyon	396 400	↑	32%	163 800	↓	49%	135 / 246	110 / 200
Marseille	150 000	↑	25%	72 000	↑	28%	130 / 250	90 / 150
Metz	41 000	↓	11%	30 000	↑	30%	110 / 150	80 / 130
Montpellier	68 000	↓	40%	59 000	↑	40%	135 / 150	90 / 140
Mulhouse	56 000	↑	17%	14 900	↓	44%	110 / 170	50 / 165
Nancy	46 900	↑	29%	38 700	↑	24%	130 / 160	85 / 160
Nantes	80 000	↑	50%	80 000	↓	60%	120 / 175	85 / 150
Nice	38 000	↓	68%	26 000	↑	38%	180 / 200	110 / 180
Rennes	107 000	↑	35%	56 000	↓	15%	150 / 180	120 / 160
Rouen	81 310	↑	21%	34 290	↓	20%	130 / 150	51 / 120
Sophia Antipolis	55 000	↑	19%	16 000	↓	28%	180 / 230	120 / 180
Strasbourg	174 800	↑	23%	57 900	↓	42%	125 / 200	75 / 155
Toulouse	192 400	↑	40%	135 000	↑	69%	125 / 170	95 / 150

Source : CB Richard Ellis

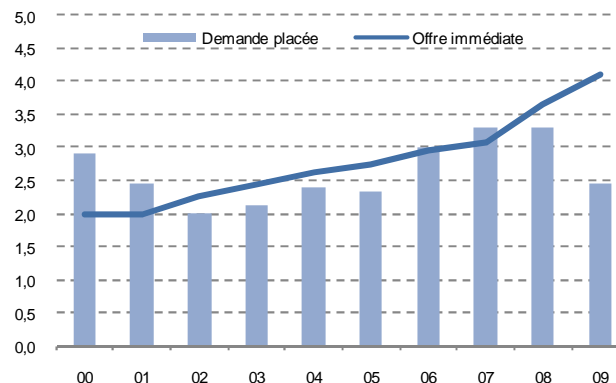
### Le marché des locaux d'activités et des entrepôts en régions

En 2009, 2,8 millions de m<sup>2</sup> ont été placés en locaux d'activités et entrepôts. Sans être catastrophique, ce niveau est inférieur de 16 % à celui enregistré en 2008. Le segment des surfaces moyennes s'est en général effondré et le marché repose souvent sur quelques transactions de grande ampleur. L'année a été marquée par les renégociations de baux, le gel ou la diminution de la taille des projets immobiliers, l'adaptation des activités et/ou des locaux occupés pour retarder un déménagement. La volonté des utilisateurs d'acquiescer leurs locaux reste une caractéristique régionale renforcée par la crise. Parmi les villes de l'échantillon en régions\* cinq affichent une progression, comprise en 2 % (Rouen) et 15 % (Toulouse) ou une stabilisation de leur activité (Marseille). La part du neuf passe de 43 % en 2008 à 46 % en 2009.

Le stock disponible, estimé fin 2009 à 4,1 millions de m<sup>2</sup>, confirme sa tendance croissante (+ 13 % en un an) alors que l'offre neuve évolue peu, représentant 22 % de ce stock. L'offre future « en blanc » accuse une baisse de 63 % par rapport à fin 2008. Ainsi, seuls 270 000 m<sup>2</sup> de locaux et d'entrepôts seront livrés dans les prochains mois en régions\*. L'offre future « en gris » également en recul, de 34 %, témoigne de la méfiance des acteurs de l'immobilier en régions\* face à une possible reprise de l'activité. Corollaire, la proportion de projets éventuels est croissante.

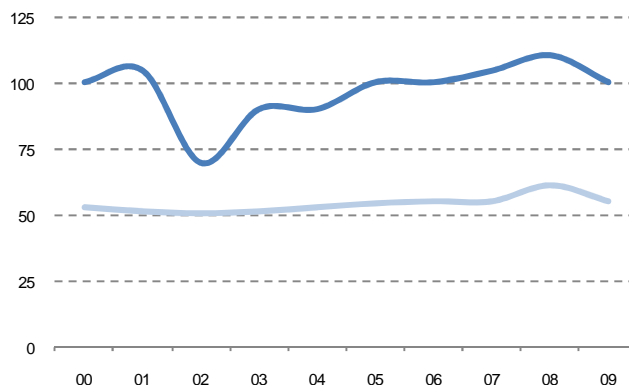
Le loyer moyen des locaux neufs ou restructurés a baissé de 8 % par rapport à fin 2008. Les

### Offre immédiate et demande placée en régions\* (en millions de m<sup>2</sup>)



Source : CB Richard Ellis

### Evolution des loyers en régions\* (en €HT HC/m<sup>2</sup>/an)



\*Échantillon : Aix-en-Provence/Marseille, Bordeaux, Clermont-Ferrand, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nantes, Nice/Sophia-Antipolis, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.  
Source : CB Richard Ellis, Document de référence Affine 2009

ajustements de valeurs se font encore souvent sous forme d'avantages commerciaux tels que des franchises de loyer ou la prise en charge des travaux par le propriétaire.

### Indicateurs et évolutions annuelles du marché des locaux d'activités et entrepôts en 2009

Métropoles régionales	Offre immédiate au 31/12/2009 (en m <sup>2</sup> )		Part du neuf dans l'offre	Demande placée en 2009 (en m <sup>2</sup> )		Part du neuf dans la demande placée	Loyers des locaux neufs ou restructurés (en €HT HC/m <sup>2</sup> /an)	Loyers des locaux de seconde main (en €HT HC/m <sup>2</sup> /an)
Aix-en-Provence	385 000	↑	54%	191 000	↓	58%	41 / 100	30 / 70
Anancy	135 200	↑	N.S.	54 900	↓	30%	70 / 90	37 / 65
Bordeaux	271 530	↑	N.D.	116 200	↓	40%	43 / 78	35 / 69
Caen	200 000	↑	5%	65 000	↓	15%	45 / 55	35 / 45
Chambéry	63 000	↑	9%	45 000	↓	20%	55 / 15	30 / 55
Clermont-Ferrand	80 000	↑	1%	30 500	↓	17%	45 / 70	20 / 60
Grenoble	156 000	↑	7%	100 300	↑	9%	74 / 85	35 / 65
Lille	514 000	↑	41%	443 000	↓	72%	41 / 55	30 / 50
Lyon	1 013 000	↑	19%	640 600	↑	41%	37 / 65	25 / 60
Marseille	102 000	↑	6%	61 000	=	N.S.	60 / 110	45 / 65
Metz	220 000	↑	3%	80 000	↓	N.S.	45 / 65	15 / 50
Montpellier	55 000	↓	12%	49 300	↑	6%	75 / 85	42 / 65
Mulhouse	232 700	↑	3%	87 300	↓	45%	45 / 110	20 / 100
Nancy	98 000	↑	19%	58 000	↓	9%	50 / 65	18 / 60
Nantes	100 000	↑	N.D.	95 000	↓	N.D.	60 / 80	N.S.
Nice	90 000	↓	N.S.	65 000	↓	N.S.	70 / 80	N.S.
Rennes	128 000	↑	20%	110 700	↓	17%	36 / 70	20 / 60
Rouen	98 000	↓	23%	108 000	↑	1%	42 / 60	25 / 60
Sophia Antipolis	40 000	↑	N.S.	16 000	↓	12%	85 / 100	65 / 85
Strasbourg	580 100	↑	11%	206 600	↓	47%	48 / 95	28 / 85
Toulouse	146 600	↑	21%	142 700	↑	1%	59 / 90	30 / 35

N.S. : Non Significatif ; N.D. : Non Déterminé

Source : CB Richard Ellis

### Le marché de l'immobilier logistique en France (Entrepôts > 10 000 m<sup>2</sup>)

#### **Un très bon niveau de demande placée... en Ile-de-France**

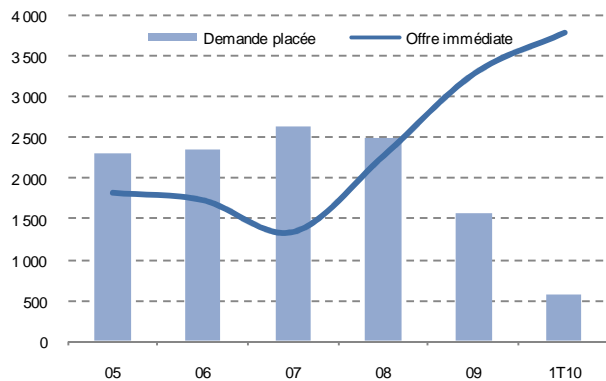
Après un 4ème trimestre 2009 en berne, le 1er trimestre 2010 s'est révélé performant. La demande placée est en hausse de 28 % par rapport au 1er trimestre 2009 (579 600 m<sup>2</sup>). Ce résultat est essentiellement le fait de l'Ile-de-France, où les volumes transactés atteignent le niveau historique de 304 000 m<sup>2</sup> (+ 173 % par rapport au 1er trimestre 2009) et 13 opérations. Cette performance de la région capitale est principalement liée à un phénomène de rattrapage de l'année écoulée, favorisé par la bonne qualité du stock disponible et le «repricing» effectué. 7 opérations ont été réalisées pour le compte de chargeurs (issus du secteur de la distribution pour l'essentiel) et 6 pour des logisticiens. Enfin, la qualité des bâtiments transactés s'améliore, 65 % des volumes étant neufs.

En revanche, les marchés régionaux sont encore « déprimés », les 3 grandes régions logistiques n'affichant pas encore de reprise, à l'exception du grand nord. Ce dernier secteur a vu sa demande placée croître de 28 % par rapport au 1er trimestre 2009 (83 800 m<sup>2</sup>). Sur 5 transactions réalisées, 4 sont comprises entre 10 000 m<sup>2</sup> et 20 000 m<sup>2</sup>, traduisant une réduction des surfaces commercialisées en régions. En outre, la demande placée du couloir rhodanien diminue fortement, notamment car la proportion des opérations de moins de 10 000 m<sup>2</sup> est en hausse et représente plus de 57 % des commercialisations.

La part des chargeurs dans les transactions s'établit à 55 % au 1er trimestre 2010, s'expliquant par le dynamisme du secteur de la grande distribution sur le marché.

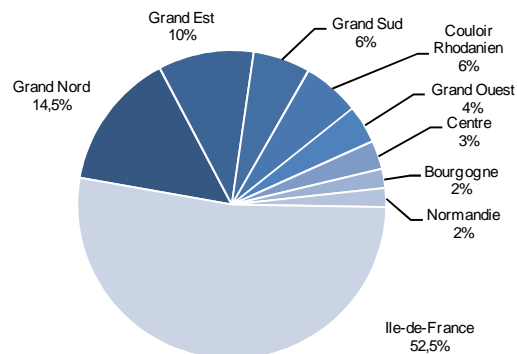


### Offre immédiate et demande placée en France - (en milliers de m<sup>2</sup>, en fin de période)



Source : CB Richard Ellis et Immostat

### Répartition géographique de la demande placée au 1er avril 2010



Source : CB Richard Ellis

### Des stock toujours en hausse en régions

L'offre immédiate atteint moins de 3,8 millions de m<sup>2</sup> au 1er avril 2010 (+ 16 % en un trimestre). Elle diminue en Ile-de-France (- 13 %) mais augmente toujours en régions, notamment dans le grand nord (+ 34 %), dans le grand sud (+ 29 %) et dans le couloir rhodanien (+ 13 %). Les stocks sont traditionnellement répartis sur l'axe Nord/Sud, majoritairement en Ile-de-France et dans le couloir rhodanien. Leur diminution dans la région francilienne est essentiellement due au bon niveau de demande placée, ainsi qu'à l'arrêt des mises en chantier depuis déjà plusieurs trimestres. En revanche, ce dernier constat a engendré un recul du stock neuf qui, couplé à une hausse des libérations à venir, devrait donc être amené à perdre en qualité dans les prochains mois. L'offre future « en blanc » est toujours en baisse (- 57 %, 130 000 m<sup>2</sup>), alors que l'offre « en gris » progresse encore et atteint plus de 4 millions de m<sup>2</sup> au 1er avril 2010.

### Des loyers stabilisés

Au 1er avril 2010, les valeurs locatives faciales sont stables, tant en Ile-de-France qu'en régions. Le marché a confirmé que le « repricing » s'était opéré. Toutefois, certains marchés souffrent encore, notamment sur certains bâtiments de seconde main, mal localisés.

### Valeurs locatives faciales en France au 1<sup>er</sup> avril (HT HC/m<sup>2</sup>/an)

Grand Nord	40 € / 45 €
Ile-de-France	46 € / 52 €
Normandie	37 € / 48 €
Couloir Rhodanien	44 € / 46 €
Grand Sud	41 € / 43 €
Grand Sud Ouest	43 € / 48 €
Grand Est	37 € / 53 €

Source : CB Richard Ellis

## 6.3 Evénements exceptionnels ayant influencé l'activité de la Société

Aucun événement exceptionnel n'a influencé l'activité de la Société.

## 6.4 Dépendance de la Société à l'égard de brevets, contrats commerciaux ou financiers

La Société n'est pas dépendante à l'égard de brevet, licence ou procédé de fabrication. Les contrats commerciaux et financiers de la Société pouvant avoir une influence sur ses affaires ou sa rentabilité figurent dans la rubrique 4 Facteurs de risque du présent document de référence.

## 6.5 Sources externes utilisées pour les déclarations relatives à la position concurrentielle de la Société

La Société n'a fait aucune déclaration concernant sa position concurrentielle basée sur une information émanant d'une source externe.

## 7 ORGANIGRAMME

### 7.1 Présentation générale

Affine est un opérateur indépendant, société foncière dotée du statut SIIC intervenant principalement dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, et dotée du statut d'établissement de crédit au titre de son activité de crédit bailleur immobilier.

Ses principales filiales sont : Banimmo, société belge qui intervient plus particulièrement dans le repositionnement et le redéveloppement d'immeubles en Belgique, en France et au Luxembourg ; AffiParis, SIIC spécialisée dans l'immobilier d'entreprise parisien, Concerto Développement, spécialisée dans l'ingénierie logistique.

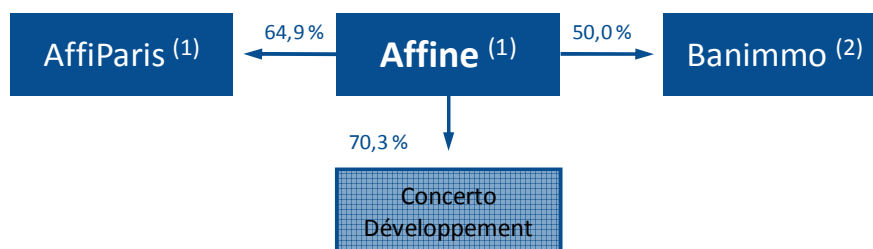
Depuis 2008, le groupe a mis en place une politique de recentrage de son activité autour de son cœur de métier de foncière et, à ce titre, a cédé :

- sa participation de 2,4% dans le capital d'Altarea en novembre 2009;
- sa participation majoritaire dans le capital de la société BFI, le 30 décembre 2009, cette cession est devenue définitive le 12 février 2010 ;

De plus, les sociétés Promaffine et Concerto Développement ont cessé leurs activités au cours du second semestre 2009.

Quatre sociétés ont fait l'objet d'une transmission universelle du patrimoine, une société est liquidée et deux sociétés ont été fusionnées. Cinq sociétés sont radiées. Une société a été créée.

Organigramme simplifié au 31 décembre 2009



(1) Société cotée sur Euronext Paris.

(2) Société cotée sur Euronext Bruxelles et Paris.

### 7.2 Liste des filiales importantes

Le périmètre détaillé du groupe est fourni dans l'annexe aux comptes consolidés sous la rubrique 4 Périmètre de consolidation, inclus dans le présent document de référence.

## 8 PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS

### 8.1 Patrimoine

Au 31 décembre 2009, le groupe Affine détenait 110 immeubles de placement, développant 851 000 m<sup>2</sup>, acquis en pleine propriété ou financés en crédit bail immobilier. On trouvera ci-dessous les principales caractéristiques de ces immeubles.

#### 8.1.1 Liste des Immeubles

Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m <sup>2</sup>	Taux d'occupation financier	Date acquisition
<b>Entrepôts et activités</b>						
Buc	Rue de Fourny	RP	78	4 089	100%	1984
Maurepas	Rue Marie Curie	RP	78	8 370	100%	2006
Palaiseau	Rue Léon Blum	RP	91	3 828	100%	1995
St Germain les Arpajon	Rue des Cochets	RP	91	16 289	100%	1999
Gennevilliers - Les Mercières	Route Principale du Port	RP	92	4 417	100%	2006
Aulnay-sous-Bois	Rue Jean Chaptal	RP	93	3 700	100%	1993
Tremblay en France	Rue Charles Cros	RP	93	19 997	100%	2006
Tremblay en France	Rue des Chardonnerets	RP	93	1 192	100%	1989
Noisy le Grand	ZI des Richardets	RP	93	1 645	100%	2005
Miramas	Quartier Mas des Moulières, Zac Lésud	Province	13	12 079	100%	2007
Chevigny St Sauveur	Avenue de Tavaux	Province	21	12 985	100%	2005
Bourg-les-Valence	Rue Irène Joliot Curie	Province	26	18 022	100%	2005
St Quentin Fallavier	Zac de Chêne La Noirée	Province	38	20 057	26%	1991
Mer	Za des Mardaux	Province	41	34 127	74%	2006
Mer (Logistic Park)	Za des Mardaux	Province	41	63 477	100%	2009
St Etienne	Molina	Province	42	45 019	99%	2007
Saint-Cyr-en-Val	Rue du Rond d'Eau	Province	45	38 803	76%	2005
Bussy-Lettrée (Courbet)	Zac n°1 Europort – Vatry	Province	51	19 212	100%	2004
Roubaix – Leers	Rue de la Plaine	Province	59	21 590	91%	2005
Lezennes	ZI du Hellu	Province	59	4 133	73%	2005
Vénissieux	Rue E. Hénaff / rue F. Pelloutier	Province	69	2 337	100%	1998
Thouars	Rue Jean Devaux	Province	79	31 471	100%	2007
Vitrolles	ZAC d'Anjoly	Province	13	5 880	100%	2008
Vilvoorde		Belgique		10 505	100%	2008
<b>Bureaux</b>						
Paris 3 <sup>e</sup>	Rue Réaumur	Paris	75	1 744	100%	2007
Paris 3 <sup>e</sup>	Rue Chapon	Paris	75	957	100%	2005
Paris 8 <sup>e</sup>	Rue de Ponthieu	Paris	75	9 392	99%	2006
Paris 9 <sup>e</sup>	Rue Auber	Paris	75	2 302	100%	2008
Paris 10 <sup>e</sup>	Rue d'Enghien	Paris	75	1 058	100%	2008
Paris 12 <sup>e</sup>	« Tour Bercy » - Rue Traversière	Paris	75	7 783	99%	2008
Bercy	« Tour Gamma » - Rue de Bercy	Paris	75	377	100%	2006
Croissy Beaubourg	Rue d'Emerainville	RP	77	1 004	87%	2005
Croissy Beaubourg	Bld Beaubourg	RP	77	1 199	100%	2005
Trappes	Parc de Pissaloup – Av. J. d'Alembert	RP	78	11 012	100%	2006
Saint Germain en Laye	Rue des Gaudines	RP	78	2 024	100%	2002

Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m <sup>2</sup>	Taux d'occupation financier	Date acquisition
<b>Bureaux (suite)</b>						
Montigny-le-Bretonneux	« TDF St Quentin » - Rue Ampère	RP	78	9 546	100%	2003
Saint Germain en Laye	Rue Témara	RP	78	1 450	100%	2002
Elancourt	« Parc Euclide » - Rue Blaise Pascal	RP	78	6 339	80%	2004
Plaisir	Zac Ste Apolline, rue des Poiriers	RP	78	1 160	100%	2005
Évry	Rue Gaston Crémieux	RP	91	7 467	100%	1984
Brétigny/Orge	Route des Champcueils	RP	91	2 600	100%	1989
Les Ulis	« L'Odysée » - Rue de la Terre de Feu	RP	91	3 500	100%	2003
Corbeil Essonnes	Darblay I – Avenue Darblay	RP	91	4 644	100%	2003
Corbeil Essonnes	Darblay II – Rue des Petites Bordes	RP	91	2 268	100%	2003
Malakoff	Rue Etienne Dolet	RP	92	817	54%	1987
Issy-les-Moulineaux	Carrefour Weiden	RP	92	2 308	0%	2003
Rueil Malmaison	Passage Saint Antoine	RP	92	3 307	73%	1980
Colombes	Les Corvettes, avenue de Stalingrad	RP	92	13 600	66%	2004
Saint Ouen	Rue du Docteur Bauer	RP	93	1 654	100%	1997
Pantin	« Tour Essor » - rue Scandicci	RP	93	1 138	0%	1994
Bagnolet	Rue Sadi Carnot	RP	93	4 056	100%	1995
Kremlin Bicêtre	Rue Pierre Brossolette	RP	94	1 151	57%	2007
Kremlin Bicêtre	Boulevard du Général de Gaulle	RP	94	1 860	100%	2007
Cergy Pontoise	Rue du Petit Albi	RP	95	3 213	100%	2007
Goussainville	Rue Le Nôtre	RP	95	2 835	89%	2005
Nice	Les Gabins, rue Guiglionda	Province	06	16 201	87%	2005
Valbonne - rose	Route des Lucioles - Sophia Antipolis	Province	06	2 781	100%	1986
Valbonne - beige	Route des Lucioles - Sophia Antipolis	Province	06	700	100%	1992
Aix les Milles	Rue Georges Claude	Province	13	5 528	91%	1975
Aix-en-Provence	« Décisium » - Rue Mahatma Gandhi	Province	13	2 168	94%	1994
Aix-en-Provence	Rue Louis de Broglie – Zac Duranne	Province	13	880	100%	1997
Marseille	Rue André Roussin	Province	13	1 329	100%	1998
Bayeux	Place Charles de Gaulle	Province	14	764	0%	2005
Toulouse	Avenue de l'Europe	Province	31	645	100%	2005
Montpellier	Zac du Millénaire, avenue Einstein	Province	34	1 128	100%	2005
Nantes	Route de Paris – Lot 8	Province	44	749	100%	1992
Nantes	Route de Paris – Lot 9	Province	44	761	100%	1992
Nantes - Marie Galante	Rue Henri Picherit	Province	44	3 084	100%	2006
Orléans	Rue Léonard de Vinci / av. du Titane	Province	45	1 159	100%	1998
St Julien les Metz	Rue Jean Burger - Sage	Province	57	3 240	100%	2007
St Julien les Metz	Rue Jean Burger - Tannerie	Province	57	5 378	88%	2007
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Province	59	5 000	100%	2006
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Province	59	7 765	79%	2008
Lille - La Madeleine	« Périnor » – Rue Jeanne Mailotte	Province	59	7 734	82%	2005
Villeneuve d'Ascq	« Triopolis » - Rue des Fusillés	Province	59	3 045	100%	2004
Hesdin	Avenue François Mitterrand	Province	62	346	0%	2005
Mulhouse	« L'Épicerie »	Province	68	5 019	89%	2008
Bron	Rue du 35 <sup>e</sup> Régiment d'Aviation	Province	69	4 392	78%	1996
Lyon Gerland	« Le Fontenoy » - Rue André Bollier	Province	69	4 060	100%	2006
Lyon	« Le Dauphiné » - Rue du Dauphiné	Province	69	5 481	100%	2005
Lyon	« Le Rhodanien » - Bld Vivier Merle	Province	69	3 472	96%	1983
Villeurbanne	Bld du 11 Novembre	Province	69	5 790	100%	2002
Zaventem	Alma Court	Belgique		16 130	97%	1999
Koningslo	Athena Business Centre	Belgique		17 732	83%	2002
Bruxelles	Raketstraat, rue de la Fusée	Belgique		6 349	100%	2004
Evere	Honeywell H3	Belgique		12 449	100%	2001
Evere	Honeywell H5	Belgique		3 753	69%	2001
Antwerp	Lange LozanaStraat	Belgique		7 536	100%	2000
Bruxelles	Avenue des Arts	Belgique		3 992	11%	2006
Bruxelles	North Plaza	Belgique		14 503	49%	2008
Bruxelles	Unilever	Belgique		13 611	70%	2008
Kontich	Prins Boudewijhlann	Belgique		6 839	29%	2007

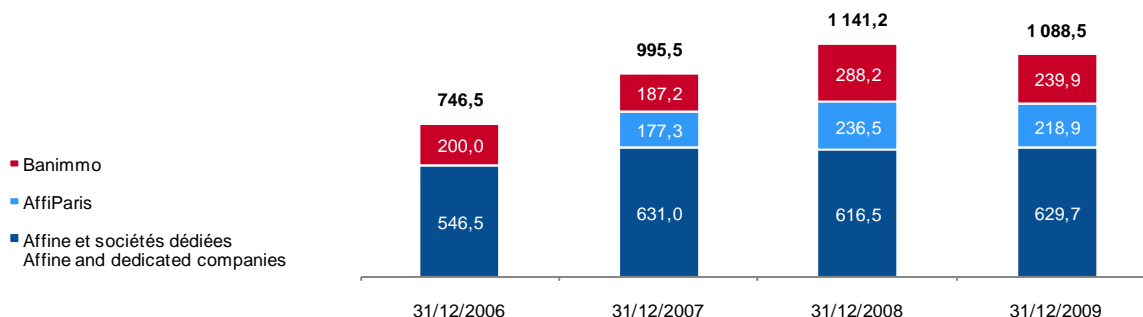
Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m <sup>2</sup>	Taux d'occupation financier	Date acquisition
<b>Surfaces et centres commerciaux</b>						
Marché Saint Germain	Saint Germain	Paris	75	3 179	100%	2009
Paris 15 <sup>e</sup>	Galerie – Rue Vaugirard	Paris	75	2 083	41%	2008
Vert St Denis	RN6 - Cesson	RP	77	4 322	100%	1977
Fontenay-sous-Bois		RP	94	1 970	100%	2008
Quincy sous sénart	Val d'Yerres II	RP	91	3 715	19%	1986
St Cloud	Rue du Calvaire	RP	92	1 109	100%	2004
Clamart	Avenue du Général de Gaulle	RP	92	8 017	100%	2007
Troyes-Barbère St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Province	10	5 793	100%	2007
Troyes-Barbère St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Province	10	1 200	100%	2007
Nîmes		Province	30	17 747	100%	2009
Bordeaux	Quai de Bacalan	Province	33	25 334	79%	2005
Arcachon		Province	33	3 615	N.S.	2009
St Etienne	Rue Louis Braille - Dorianvest	Province	42	5 027	67%	2006
Saran	RN20	Province	45	2 964	100%	2007
Nevers	Avenue Colbert	Province	58	5 870	N.S.	2008
Antwerp	Bouwcentrum	Belgique		23 480	100%	2007
<b>Hôtels restaurants</b>						
Orléans (Résid. étudiants)	Route du Faubourg Madeleine	Province	45	1 379	100%	1989
Biarritz	Avenue de l'Impératrice	Province	64	606	100%	1990
<b>Divers</b>						
Paris 12 (parkings)	Rue Traversière	Paris	75	N.S.	100%	2008
Saint-Cloud	Rue du Calvaire	RP	92	6 571	43%	2004
Berlin	Goerzallee - Zehlendorf	Allemagne		18 313	91%	2005

RP : Région parisienne (hors Paris)  
N.S. : Non Significatif

### 8.1.2 Valeur des Immeubles

Le groupe a procédé à l'évaluation de son patrimoine locatif à fin décembre 2009 par de nouvelles expertises externes pour 95 % de sa valeur et par mise à jour interne pour les autres actifs de petite taille ou en cours de cession (en reprenant notamment le prix des actifs sous promesse). La juste valeur (droits inclus) des 110 actifs immobiliers s'établit à 1 089 M€, contre 1 141 M€ à fin 2008.

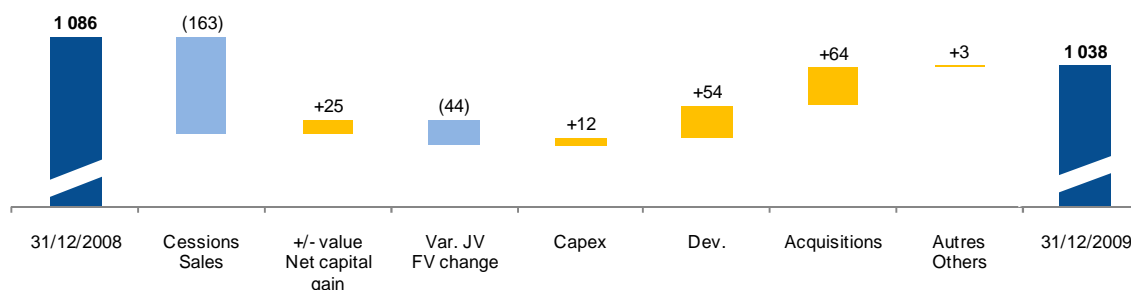
Juste valeur des immeubles, droits inclus (en M€) à fin 2009



La juste valeur du patrimoine hors droits diminue de 1 086 M€ à 1 038 M€. Cette variation résulte :

- de cessions à hauteur de 163 M€, dont 25 M€ de plus value ;
- de 131 M€ d'investissements et développement d'immeubles (119 M€ d'investissements et 12 M€ de capex) ;
- d'une baisse de 44 M€ de la juste valeur à périmètre constant ;
- D'une reprise de 3 M€ sur la juste valeur des surfaces occupées par BFI compte tenu de la cession de la société.

Variation de la juste valeur des immeubles hors droits (en M€) à fin 2009



La valeur d'expertise du portefeuille à périmètre constant a diminué de 4,9 % par suite :

- d'une baisse de 1,1 % par la diminution des loyers de marché.
- d'une baisse de 3,2 % par l'accroissement des taux de rendement retenus pour les expertises,
- d'une baisse de 0,7 % provenant de plusieurs effets dont la diminution du taux d'occupation financier.

Le taux de rendement moyen utilisé dans les expertises ressort à 7,6 % et une variation de ce taux de 25 points de base conduirait à une hausse ou une baisse de 32,5 M€ de la valeur du patrimoine.

Sensibilité de la juste valeur à la variation de 25 pb du taux de rendement moyen

Classe d'actif	Juste valeur	Taux	+ / 25 pb Impact (M€)
Bureaux	574	7,3 %	19,6
Entrepôts et activités	206	8,6 %	5,9
Surfaces commerciales	195	7,3 %	5,7
Autres	63	7,5 %	1,3
<b>Total</b>	<b>1 038</b>	<b>7,6 %</b>	<b>32,5</b>

## 8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles

Le Groupe Affine a initié une réflexion Développement Durable en considérant l'impact de son activité de foncière sur l'environnement. Le premier volet de cette démarche s'oriente vers la sensibilisation des locataires aux problématiques environnementales. Le Groupe Affine est convaincu que la réduction de l'empreinte écologique passe d'abord par une réflexion menée en commun avec les locataires sur l'utilisation des locaux et la mise en place de systèmes plus économes en ressources environnementales, la mesure de l'impact sur l'énergie, l'eau, les déchets et le carbone, et l'évaluation d'investissements de remise aux normes des immeubles du patrimoine les plus énergivores.

Au-delà de cette campagne de sensibilisation, le Groupe Affine estime que la réflexion du secteur immobilier concernant la prise en compte de problématiques de Développement Durable dans ses métiers reste encore à harmoniser et préciser. Il s'implique également dans le partage de ses expériences et conclusions concernant son patrimoine, au sein de la Commission Valorisation Verte du Grenelle de l'Environnement. Le Groupe Affine estime que les normes de mesure et les objectifs discutés et établis par les différents professionnels de l'immobilier seront les plus pertinentes pour proposer au législateur de nouvelles voies réglementaires, et diffuser des pratiques de marché communes.

Cette démarche s'inscrit dans un objectif de responsabilité sociétale du groupe, et de préservation de la valeur de son patrimoine. Cette réflexion environnementale a amené Affine à repenser sa stratégie de patrimoine, afin de faire de la performance environnementale un guide dans sa politique d'investissement et d'arbitrage. Affine vise, en effet, à acquérir de façon privilégiée des bâtiments qui, d'ores et déjà, se conforment aux critères les plus avancés de performance environnementale, ou qui pourraient s'y conformer en impliquant des investissements limités. Similairement, le groupe arbitre les actifs qui feraient apparaître un risque de perte de valeur selon cette approche environnementale.

## 9 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

### 9.1 Situation financière

#### Actif net réévalué

Les fonds propres totaux s'élèvent au 31 décembre 2009 à 431,4 M€ (dont part du groupe : 345,4 M€), soit une baisse sur l'année de 9,3 % reflétant la contribution négative de la juste valeur des immeubles et des instruments financiers (-51,3 M€), la cession de la participation d'Affine dans Altarea (-5,1 M€), cédée en novembre, et intégrant la distribution du solde du dividende au titre de 2008 et de l'acompte sur dividende de 2009. En neutralisant les quasi-fonds propres que constituent les produits de l'émission de 75 M€ de TSDI en juillet 2007 et des émissions de 30 M€ d'ORA en 2003 et 2005, l'actif net réévalué hors droits s'établit donc au 31 décembre 2009 à 241,1 M€, soit 29,7 € par action en diminution de 14,1 % par rapport au 31 décembre 2008. Au 31 décembre 2009, le cours de Bourse (16,25 €) reflète donc une décote de 45,3 % par rapport à l'ANR hors droits. Droits inclus, l'ANR par action s'établit à 35,9 €.

### 9.2 Résultat d'exploitation

#### 9.2.1 Facteurs importants influant sur le résultat courant

*NB : Comme en 2008, les comptes présentés et commentés dans ce rapport sont établis en normes IFRS en comptabilité commerciale. Les comptes en comptabilité bancaire sont fournis dans le rapport financier.*

Résultat consolidé (M€) <sup>(1)</sup>	2007 <sup>(5)(6)</sup>	2008 <sup>(5)(6)</sup>	2009 <sup>(6)</sup>
Immeuble de placement	57,0	63,5	62,8
Location financement	7,8	5,9	3,8
Développement immobilier	10,5	2,2	0,0
Divers	2,1	1,1	0,6
<b>Marge opérationnelle <sup>(2)</sup></b>	<b>77,6</b>	<b>72,9</b>	<b>67,3</b>
Résultat financier <sup>(3)</sup>	(29,1)	(35,5)	(31,2)
Charges d'exploitation et divers	(31,0)	(25,7)	(24,5)
Impôts sur les sociétés	(4,2)	(2,8)	5,1
<b>Résultat courant</b>	<b>13,3</b>	<b>8,8</b>	<b>16,7</b>
Plus-values nettes de cession	28,9	7,0	24,8
<b>Résultat courant après cession</b>	<b>42,2</b>	<b>15,8</b>	<b>41,5</b>
Variation de juste valeur des immeubles	27,8	(46,9)	(43,7)
Variation de juste valeur des instruments financiers	1,8	(12,6)	(7,6)
Divers <sup>(4)</sup>	11,5	(0,4)	0,2
Impôts différés net d'Exit Tax	8,3	6,8	6,9
<b>Résultat net comptable</b>	<b>91,6</b>	<b>(37,3)</b>	<b>(2,7)</b>
Dont part du groupe	78,2	(37,5)	(5,7)

(1) Sur la base des comptes IFRS en présentation commerciale.

(2) Hors variation de juste valeur.

(3) Hors profit de dilution et variation de juste valeur.

(4) Quote-part de sociétés mise en équivalence, variation des écarts d'acquisition, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, en 2007 profit de dilution lié à l'OPV de Banimmo et en 2009 une plus value de cession de 9,0 M€ des titres Altarea.

(5) Le résultat d'Abcd a été pris en compte jusqu'à sa date de sortie du périmètre en 2008, soit à hauteur de 0,17M€.

(6) Afin de mieux refléter les composantes du résultat et de son évolution, la contribution de BFI n'apparaît que sous la rubrique « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession », soit « Divers » dans cette présentation.

Le résultat courant enregistre une forte progression (+89,4 %) par la conjugaison :

- d'une baisse de 7,6 % de la marge opérationnelle, qui, conformément à la stratégie du groupe, résulte principalement de la poursuite de la diminution de la contribution des opérations de location financement (3,8 M€ vs 5,9 M€) et d'une marge quasiment nulle pour les opérations immobilières (vs 2,2 M€ en 2008). Par contre, l'activité des immeuble de placements n'enregistre qu'un très léger recul (-1,1 %), en dépit d'un montant élevé d'honoraires de commercialisation (2,1 M€), grâce à une augmentation de 5,1 % des loyers et assimilés ;
- d'une nette amélioration du résultat financier (+12,1 %) entraînée par la forte baisse des taux d'intérêt depuis l'été 2008 et la réduction de l'endettement ;
- d'une baisse sensible des charges d'exploitation (-4,8 %) permise notamment par la baisse des frais de personnel (-18,3 %) ;
- du produit généré principalement par le remboursement de la créance de carry-back de 5,1 M€.

Après plus-values de cession, le résultat courant atteint 41,5 M€ contre 15,8 M€ en 2008.

Le résultat net comptable enregistre en outre un certain nombre d'écritures comptables, dont notamment une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement de 43,7 M€ et de celle des instruments financiers de 7,6 M€. Il incorpore également une contribution négative des sociétés mises en équivalence (-4,4 M€ contre +1,0 M€ en 2008) et une variation négative des écarts d'acquisition (-3,5 M€ à comparer à une variation quasiment nulle en 2008) que compense une plus value de cession de 9,0 M€ des titres Altaréa. Après prise en compte d'un produit d'impôts différés de 6,9 M€ (vs 6,8 M€ en 2008), il s'établit en conséquence à -2,7 M€, alors qu'il avait atteint -37,3 M€ en 2008.

Au total, l'amélioration de 34,6 M€ du résultat net provient pour l'essentiel de la conjugaison :

- d'une amélioration de 7,9 M€ du résultat courant (dont 5,1 M€ de remboursement de carry-back) ;
- d'un accroissement de 17,8 M€ des plus values nettes de cession ;
- d'un allègement de 8,2 M€ des variations de juste valeur ;
- d'un alourdissement de 5,4 M€ des quote-parts de résultat de sociétés mises en équivalence associé à une augmentation de 3,6 M€ des dépréciations de goodwill que compense la plus-value de cession de 9,0 M€ des titres Altaréa ;

Plus de détails sur les différentes activités sont disponibles dans la partie 6.1 de ce document.

## **9.2.2 Changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets**

Aucun changement significatif du chiffre d'affaires net ou des produits nets n'est survenu au cours de l'exercice.

## **9.2.3 Stratégie ou facteur de nature gouvernementale ou économique pouvant influencer sensiblement de manière directe ou indirecte l'émetteur**

Ces informations figurent dans la rubrique consacrée aux facteurs de risques développée sous la rubrique 4 du présent document de référence.



# 10 TRESORERIE ET CAPITAUX

## 10.1 Capitaux de la société

### Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital et réserves liées			Réserves consolidées	Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres consolidés
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus						
<b>Capitaux propres au 31/12/2007</b>	<b>47 700</b>	<b>129 193</b>	<b>(5 399)</b>	<b>184 247</b>	<b>35 344</b>	<b>78 159</b>	<b>469 244</b>	<b>100 738</b>	<b>569 982</b>
Augmentation de capital	100	160		(71)			189		189
Elimination des titres auto-détenus			(696)				(696)		(696)
Emission d'actions de préférence									
Composante capitaux propres des instruments hybrides		(624)		(7 811)			(8 435)		(8 435)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions									
Affectation du résultat 2007				78 159		(78 159)			
Distribution de dividendes				(13 330)			(13 330)	(7 700)	(21 030)
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>100</b>	<b>(464)</b>	<b>(696)</b>	<b>56 947</b>	<b>-</b>	<b>(78 159)</b>	<b>(22 272)</b>	<b>(7 700)</b>	<b>(29 972)</b>
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				21	(18 543)		(18 522)		(18 522)
Résultat année 2008						(37 521)	(37 521)	270	(37 251)
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>(18 543)</b>	<b>(37 521)</b>	<b>(56 043)</b>	<b>270</b>	<b>(55 773)</b>
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires									
Changements de méthodes comptables									
Quote-part dans les variations de capitaux propres des Entreprises mises en équivalence									
Autres variations				(1 936)			(1 936)	(3 166)	(5 102)
<b>Capitaux propres au 31/12/2008</b>	<b>47 800</b>	<b>128 729</b>	<b>(6 094)</b>	<b>239 280</b>	<b>16 801</b>	<b>(37 521)</b>	<b>388 995</b>	<b>90 142</b>	<b>479 137</b>
Augmentation de capital									
Elimination des titres auto-détenus			(3 656)	(213)			(3 869)		(3 869)
Emission d'actions de préférence									
Composante capitaux propres des instruments hybrides		(419)		(4 497)			(4 916)		(4 916)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions									
Affectation du résultat 2008				(37 521)		37 521			
Certificat de dépôt attaché à un immeuble				161			161		161
Actions gratuites				(1 228)			(1 228)		(1 228)
Distribution de dividendes				(8 114)			(8 114)	(5 980)	(14 094)
Dividendes sur actions propres				512			512		512
Dividendes prioritaires				(836)			(836)		(836)
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>-</b>	<b>(419)</b>	<b>(3 656)</b>	<b>(51 736)</b>	<b>-</b>	<b>37 521</b>	<b>(18 290)</b>	<b>(5 980)</b>	<b>(24 270)</b>
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					(16 808)		(16 808)		(16 808)
Résultat année 2009						(5 701)	(15 085)	3 008	(2 693)
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(16 808)</b>	<b>(5 701)</b>	<b>(22 509)</b>	<b>3 008</b>	<b>(19 501)</b>
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires				151			151	(651)	(500)
Changements de méthodes comptables									
Quote-part dans les variations de capitaux propres des Entreprises mises en équivalence									
Autres variations				(465)			(465)	(531)	(996)
<b>Capitaux propres au 31/12/2009</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>

## 10.2 Flux de trésorerie

### Flux de trésorerie consolidé

La capacité d'autofinancement (hors coût de l'endettement et impôt) du groupe a progressé de 8,6 % pour s'établir à 54,3 M€. La forte amélioration du BFR (18,0 M€ vs -1,4 M€), principalement en raison du déstockage de l'opération Azuqueca (14,5 M€), conduit à un cash-flow opérationnel en nette croissance (+55,3 %) pour atteindre 74,1 M€.

Flux de trésorerie (M€)	2007	2008	2009
Capacité d'autofinancement (hors coût de l'endettement et impôt)	54,4	50,0	54,3
Variation du BFR	(11,6)	(1,4)	18,0
Impôt	(10,3)	(3,6)	1,5
Divers (branche d'activité destinée à être cédée)	2,9	2,7	0,3
<b>Cash-flow opérationnel</b>	<b>35,5</b>	<b>47,7</b>	<b>74,1</b>
Acquisitions	(80,9)	(223,4)	(109,4)
Cessions	55,6	56,5	178,2
Divers	(3,3)	(4,2)	0,4
<b>Cash-flow d'investissement</b>	<b>(29,0)</b>	<b>(171,1)</b>	<b>69,2</b>
Emprunts nouveaux	42,2	272,8	153,0
Remboursements d'emprunts	(93,7)	(107,8)	(234,2)
Intérêts	(33,0)	(41,6)	(31,0)
Divers	108,6	(21,5)	(26,0)
<b>Cash-flow de financement</b>	<b>24,2</b>	<b>101,9</b>	<b>(138,2)</b>
Variation de trésorerie	30,7	(21,5)	5,2

L'activité d'investissement et d'arbitrage du groupe est restée soutenue en 2009, année qui a vu aboutir des projets initiés auparavant. Le montant total investi au cours de l'année a ainsi atteint 109,4 M€. La politique active de cession plus rapide qu'anticipée a conduit le groupe à dépasser largement son objectif annuel (50 à 100 M€). Principalement alimenté par Banimmo (117 M€) et soutenu par les ventes d'immeubles matures ou de taille insuffisante chez Affine et AffiParis, le montant total des cessions atteint 178,2 M€ avec la vente de la participation d'Altarea (24,5 M€). Au total le cash-flow d'investissement ressort à 69,2 M€ contre -171,1 M€ un an avant.

Le solde net des opérations de financement, y compris les dividendes versés (13,9 M€) et les frais financiers (31,0 M€), dégage un cash-flow négatif de 138,2 M€ (vs +101,9 M€ en 2008), les emprunts nouveaux ne compensant qu'à hauteur de 65% les remboursements.

Au global, la trésorerie a augmenté au cours de l'année de 5,2 M€ et reste à un niveau confortable.

Des informations plus détaillées figurent dans la rubrique 20.3 a) du présent document.

## 10.3 Conditions d'emprunts – Structure de financement

### Financement

Le groupe Affine met en œuvre depuis de nombreuses années une gestion prudente de sa dette basée sur des relations fidèles avec ses banques et des financements dédiés par opérations, de taille moyenne, avec octroi de sûretés réelles, de longue durée, amortissables, en excluant en principe tout covenant financier sur la société.

Dans un contexte marqué par une brutale raréfaction du crédit après l'été 2008, le groupe Affine a continué à s'assurer, à des conditions acceptables, des ressources nécessaires tant pour le financement de ses acquisitions que pour le refinancement d'opérations déjà en portefeuille.

Le total des crédits bancaires signés pour l'année 2009 par Affine et les sociétés dédiées s'élève à 92,9 M€ (hors lignes de crédit confirmées), à comparer à un montant total d'amortissements de la dette bancaire de 133,8 M€ sur la période. La marge moyenne de ces nouveaux crédits est d'environ 190 points de base. Ils sont tous assortis d'une couverture de taux sous forme de caps. Profitant du niveau historiquement bas atteint par les taux à court terme, un renforcement des couvertures en place a été réalisé en juin à travers l'acquisition d'un montant de 128 M€ de caps à un prix d'exercice de 2,75 % sur 5 ans.

Affine dispose par ailleurs à ce jour de lignes de crédit à court terme confirmées pour un montant total de 22 M€.

AffiParis n'a contracté aucun crédit nouveau au cours de l'année 2009.

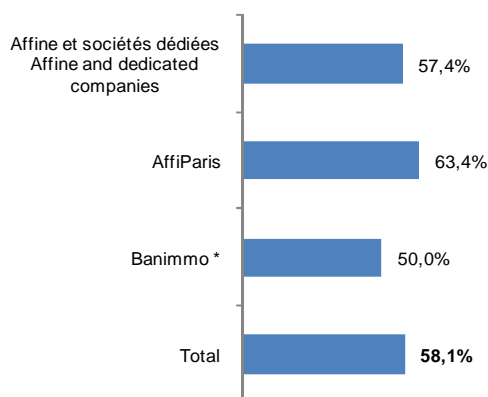
Banimmo dispose pour sa part d'une ligne permanente de 190 M€ auprès d'un pool bancaire pour le financement de ses investissements et le « back-up » des émissions de certificats de trésorerie. Cette ligne, renégociée en mai pour sa tranche B, est tirée au 31 décembre 2009 à hauteur de 78,7 M€ (hors certificats de trésorerie). Cette ligne sera ramenée à 50 M€ en septembre 2011 et entièrement échu en septembre 2012. Par ailleurs, Banimmo a signé quatre nouvelles facilités de crédit en mai et en novembre pour un montant global de 98,9 M€. Ces nouveaux crédits sont dédiés à quatre actifs immobiliers spécifiques et permettent à la société de retrouver une souplesse d'utilisation du crédit syndiqué principal en vue de saisir des opportunités d'acquisition. Avec la vente de l'immeuble Sirius en novembre 2009, l'une de ces facilités de crédit, pour un montant de 48,5 M€ a été remboursée.

Au 31 décembre 2009 la dette financière (nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie) du groupe s'établit à 693 M€, contre 754 M€ à fin 2008. Elle représente 1,7 fois le montant des fonds propres.

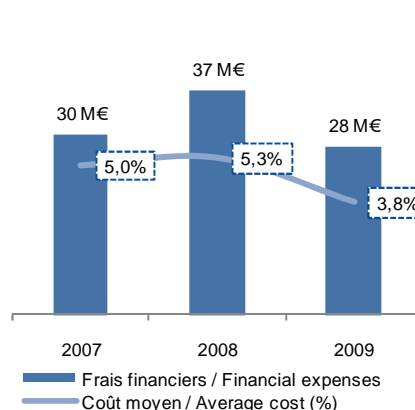
Déduction faite de la dette allouée au crédit bail (51 M€), la dette financière nette correspondant aux immeubles de placement hors VEFA (et aux sociétés mises en équivalence soit 22 M€) s'élève à 637 M€, conduisant à un LTV de 58,1 % contre 56,6 % fin 2008.

Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour l'année un coût moyen de la dette de 3,8 %.

## LTV (Loan-to-Value)

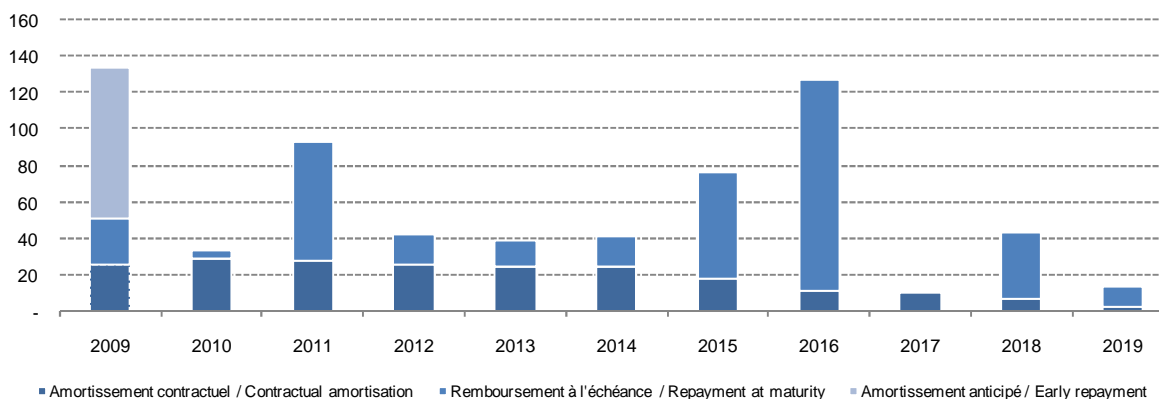


## Coût de la dette

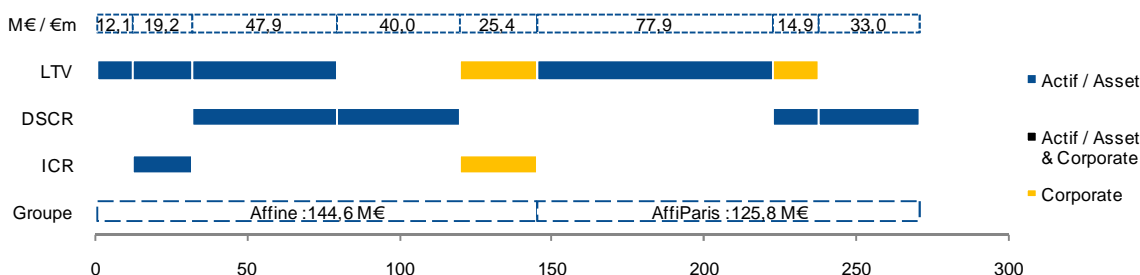


\* Dette sur total actif

## Amortissement de la dette hors Banimmo (en M€)



## Répartition des covenants hors Banimmo (M€)



Banimmo est tenu pour sa part, dans le cadre de la ligne de crédit qui lui est consentie, au respect notamment d'un ratio LTV de 65 % sur le portefeuille sous-jacent et de deux ratios de type DSCR.

Aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date.

#### **10.4 Restriction à l'utilisation de capitaux**

Les informations concernant les éventuelles restrictions à l'utilisation de capitaux pouvant influencer sensiblement de manière directe ou indirecte sur les opérations de l'émetteur figurent sous la rubrique 4.2 du présent document de référence.

#### **10.5 Sources de financement nécessaires**

L'opération de Nevers mentionnée dans le présent document de référence sous la rubrique 5.2.2 est en cours de refinancement.

### **11 RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES**

Il n'existe pas de politique de recherche et de développement, ni de brevet dans la société.

### **12 INFORMATION SUR LES TENDANCES**

#### **12.1 Principales tendances**

Affine – Information Trimestrielle – Communiqué du 14 mai 2010  
Banimmo – Information Trimestrielle – Communiqué du 17 mai 2010  
AffiParis- Information Trimestrielle – Communiqué du 14 mai 2010

#### **12.2 Perspectives**

Le marché de l'immobilier d'entreprise semble avoir atteint un point d'inflexion en termes de volume de transactions et de hausse des taux de capitalisation, ces derniers s'avérant particulièrement élevés au regard du niveau de l'inflation et des taux d'intérêt, et ayant amorcé un retournement pour les meilleures localisations. Néanmoins la crise économique pourrait continuer de peser sur la situation des locataires.

Dans ce contexte, le groupe poursuivra sa stratégie centrée sur l'amélioration de la qualité et la rentabilité de son patrimoine, sur la poursuite de cessions d'actifs non stratégiques et d'acquisitions ciblées d'immeubles ou de portefeuilles à rendement relativement élevé dont les effets sur les comptes se feront essentiellement ressentir en 2011.

L'émetteur déclare qu'aucun élément significatif n'a affecté ses perspectives depuis la date de ses derniers états financiers publiés au 31 décembre 2009.

### **13 PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE**

La société ne publie pas de prévision ou d'estimation de bénéfice.

# 14 ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE

## 14.1 Conseil d'administration et Direction générale

### Composition du Conseil d'administration au 23 avril 2010

Prénom, Nom ou dénomination sociale adresse professionnelle	Date de la première nomination	Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	Fonction exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la société
Maryse Aulagnon 4 square Edouard VII- 75009	21/09/1999	2011	Président Directeur Général	European Asset Value Fund (EAVF), SICAV
MAB-Finances représentée par Alain Chaussard 4 square Edouard VII- 75009	28/05/2005	2011	Administrateur, Vice-Président	
Arnaud de Bresson (1) c/o EUROPLACE- 39/41 rue Cambon 75001	05/02/2008	2011	Administrateur*	Délégué général de Paris Europlace
Michel Garbolino c/o IRR 17 avenue George V – 75008	21/09/1999	2011	Administrateur *	Trustee Fondation Stern
Ariel Lahmi (2) 351 East 51th THD, 10022 New York NY USA	28/07/2000	2011	Administrateur	Président de Beekam Reim (LLC), USA
Burkhard Leffers Kälberstückerweg 45 61350 BAD HOMBURG V.D. HOHE (Allemagne)	28/07/2000	2011	Administrateur *	Membre du Conseil d'administration de la Chambre Franco-allemande
Forum Partners, représentée par Andrew Walker 117 Piccadilly London W1J 7JU- Angleterre	29/04/2009	2011	Administrateur *	Associé fondateur et Directeur Général de Forum Partners
Philippe Tannenbaum 31 rue Claude Bernard - 75005	10/12/2007	2011	Administrateur*	Directeur de recherche, Eurohypo AG, London Branch
François Tantot 7 rue Eugène Million- 75015	28/05/1997	2011	Administrateur	Ancien Directeur général d'Aareal Bank France
Jean-Louis Charon <sup>(3)</sup> c/o City Star Private Equity- 61 avenue Victor Hugo 75016	17/05/2002	2011	Administrateur	Président de City Star Private Equity
Bertrand de Feydeau <sup>(3)</sup> 59 avenue Kléber 75016	22/05/2001	2011	Administrateur *	Directeur Général des Affaires Economiques de l'Association Diocésaine de Paris
Stéphane Bureau <sup>(4)</sup> 11-13 Avenue de Friedland – 75008	23/04/2010	2011	Administrateur*	Partner, Directeur Général de la Gestion d'actifs chez CUSHMAN & WAKEFIELD – Paris (Conseil – property & asset management).

(1) Cooptation par le Conseil d'administration du 4 mars 2009, en remplacement de la société Holdaffine, démissionnaire, pour la durée du mandat de cette dernière restant à courir soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008-Cette cooptation a été ratifiée par l'assemblée générale du 29 avril 2009

(2) Ariel Lahmi, représentant permanent de la société Holdaffine jusqu'à la démission de cette dernière en mars 2009. Monsieur Ariel Lahmi a été nommé en nom propre lors de l'assemblée générale du 29 avril 2009 jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2011.

(3) Anciennement censeur de la société Affine – nommé administrateur depuis le 29 avril 2009.

(4) Coopté par le Conseil d'administration du 5 mars 2010, sa cooptation a été ratifiée lors de l'assemblée générale ordinaire du 23 avril 2010.

\* indépendant

Au cours de l'exercice 2009, les mandats des administrateurs suivants n'ont pas été renouvelés :  
Monsieur Jacques de Peretti, Monsieur Paul Mentré (limite d'âge statutaire pour l'administrateur atteinte).

La société Atit, nommée lors de l'assemblée générale du 29 avril 2009 a démissionné en février 2010. Monsieur Stéphane Bureau a été coopté par le Conseil d'administration réuni le 5 mars 2010, sa nomination a été ratifiée lors de l'assemblée générale annuelle du 23 avril 2010.

Au 31 décembre 2009, il n'y a plus de censeurs (les mandats de M Jean-Louis Charon, M. Bertrand de Feydeau et M. Michael Kasser ont pris fin avant l'assemblée générale mixte du 29 avril 2009).

Les principes retenus par le règlement intérieur pour déterminer l'indépendance d'un administrateur sont les suivants :

- ne pas être ou avoir été salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur de sa société-mère ou d'une société qu'elle consolide, au cours des cinq dernières années ;
- ne pas être lié en qualité de salarié ou de dirigeant à un client, fournisseur ou établissement bancaire :  
. significatif de la société ou de son groupe,  
. ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité,
- ne pas avoir un lien familial proche avec un mandataire social,
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq dernières années,
- ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans,
- s'agissant d'administrateurs représentant des actionnaires importants, ne pas participer pas au contrôle de la société et pour autant que le pourcentage de détention est inférieur à 10%.

En application de ces principes, sont considérés comme administrateurs indépendants : M. Arnaud de Bresson, M. Michel Garbolino, M. Bertrand de Feydeau, Forum Partners, M. Burkhard Leffers, M. Paul Mentré (administrateur jusqu'au 29 avril 2009), M. Jacques de Peretti (administrateur jusqu'au 29 avril 2009), M. Philippe Tannenbaum et M. Stéphane Bureau dont la nomination a été ratifiée lors de l'assemblée générale du 23 avril 2010.

#### **Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par les membres du conseil d'administration au cours de l'exercice 2009 :**

##### **Dirigeants :**

Madame Maryse Aulagnon

##### Mandats groupe Affine

AFFINE (SA), président directeur général, comptes 2011  
BANIMMO (SA), Belgique, représentant Affine, président,  
AFFIPARIS (SA), administrateur depuis le 29 avril 2009,  
AFFINE DEVELOPPEMENT I (SAS), représentant Affine, président,  
ATIT (SC), gérant,  
2/4 HAUSSMANN (SAS), représentant Atit, liquidateur,  
BUSINESS FACILITY INTERNATIONAL (SAS), membre du comité de direction,  
CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), représentant Affine, président,  
CAPUCINES III (SCI), représentant Affine, gérant,  
CAPUCINES IV (SCI), représentant Affine, gérant,  
CAPUCINES V (SCI), représentant Affine, gérant,  
CAPUCINES VI (SCI), représentant Affine, gérant,  
CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), membre du comité de direction,  
COUR DES CAPUCINES (SA), représentant Mab-Finances, administrateur,  
LES 7 COLLINES (SAS), représentant Affine, Président, depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2009  
LUMIERE (SAS), représentant Affine, liquidateur,  
MAB-FINANCES (SAS), président,  
NEVERS COLBERT (antérieurement dénommée CAPUCINES I) (SCI), représentant Affine, gérant,  
PROMAFFINE (SAS), membre du comité de direction, Présidente depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009  
SCI BOURGTHEROULDE L'EGLISE (SCI), représentant Promaffine, gérant, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009  
SCI LUCE PARC-LECLERC (SCI), représentant Promaffine, gérant, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009  
SCI NANTERRE TERRASSES 12 (SCI), représentant Promaffine, gérant, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009  
SCI PARIS 29 COPERNIC (SCI), représentant Promaffine, gérant, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009  
SIPEC (SAS), représentant Affine, président,  
TRANSAFFINE (SNC), gérant,  
AFFINVESTOR GmbH, Allemagne, gérant,

HOLDAFFINE (BV), Pays-Bas, administrateur,  
WEGALAAN (SAS), représentant Affine, président jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Mandats hors groupe Affine :

European Asset Value Fund (EAVF), SICAV, représentant permanent de Mab-Finances, administrateur

#### Monsieur Alain Chaussard

AFFINE (SA), directeur général délégué, représentant permanent de Mab-Finances, vice-président, administrateur, comptes 2011  
AFFIPARIS (SA), président directeur général,  
AFFINE DEVELOPPEMENT II (SAS), représentant Affine, président  
ARCA VILLE D'ETE (antérieurement CAPUCINES II) (SCI), représentant Affine, gérant, BUSINESS FACILITY INTERNATIONAL (SAS), représentant Affine, président,  
CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), représentant Mab-Finances, membre du Comité de direction,  
CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), directeur général depuis le 16 juin 2009, membre du comité de direction, Président depuis le 24 mars 2010  
COUR DES CAPUCINES (SA), président directeur général,  
MAB-FINANCES (SAS), directeur général adjoint,  
PROMAFFINE (SAS), membre du comité de direction,  
ST ETIENNE MOLINA (SAS), représentant Affine, Président  
AFFINVESTOR GmbH, Allemagne, gérant  
BANIMMO (SA), Belgique, représentant Mab-Finances, administrateur  
CARDEV (SA), Belgique, représentant Affine, Président du Conseil d'administration  
SC HOLDIMMO, représentant AffiParis, gérant  
SCI COSMO VALBONNE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2009  
SCI COSMO NANCY, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2009  
SCI COSMO NANTES, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant  
SCI COSMO MONTPELLIER, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant  
SCI COSMO TOULOUSE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant  
SCI COSMO ST ETIENNE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2009  
SCI COSMO MARSEILLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant  
SCI COSMO LILLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant  
SCI DU BEFFROI, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant  
SCI DU 28 A 32 PLACE CHARLES DE GAULLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant  
GOUSSINVEST (SCI), représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant GOUSSIMO 1 (SCI), représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant  
SCI NUMERO 1, gérant  
SCI NUMERO 2, gérant  
SARL COSMO, gérant  
SCI 36, gérant  
PM MURS (SCI), gérant

#### **Administrateurs :**

##### Monsieur Arnaud de Bresson

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur, comptes 2011

Mandats hors groupe

PARISEUROPLACE, Délégué général

Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

INSTITUT EUROPLACE DE FINANCE (IEF), directeur général  
FINANCE INNOVATION, directeur général du Pôle de compétitivité  
COMITE FRANCE-CHINE, administrateur  
INSTITUT FRANÇAIS DES ADMINISTRATEURS (IFA), administrateur  
INTERNATIONAL CORPORATE GOVERNANCE NETWORK (ICGN), membre  
REVUE D'ECONOMIE FINANCIERE (REF), membre du comité de rédaction  
UNIVERSITE D'EVRY, administrateur

Monsieur Jean-Louis Charon

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), censeur jusqu'au 29 avril 2009, représentant permanent de Holdaffine BV, administrateur, depuis cette date, comptes 2011

Mandats hors groupe :

CITY STAR PRIVATE EQUITY (SAS), représentant de Chateaubriand Sarl, président,  
SOBK SAS, président  
HORUS CAPITAL 1 (SAS), représentant de Sobk, président  
HORUS GESTION (Sarl), gérant,  
SELECTIRENTE SAS, vice-président du Conseil de surveillance  
PAREF, vice-président du Conseil de surveillance  
CONFIM SAS, président,  
CITY STAR PROPERTY INVESTMENT SAS, président,  
SEKMET EURL, gérant,  
SCI JLC Victor Hugo, gérant,  
SCI LAVANDIERES, gérant,  
FONCIERE ATLAND, administrateur  
I.P.H SAS, président  
SCI 10 Four Charon, gérant  
OGS, président  
MEDAVY Art et Antiquités, Président  
SAS VALERY, Président  
NEXITY (SA), censeur

Monsieur Bertrand de Feydeau

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), censeur jusqu'au 29 avril 2009, administrateur depuis cette date, comptes 2011

Mandats hors Groupe :

AXA IMMOBILIER (SAS), président  
KLEPIERRE (SA), membre du conseil de surveillance  
FONCIERE DES REGIONS (SA), administrateur  
FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA), président non exécutif  
SOCIETE BEAUJON (SAS), administrateur  
SITC (SAS), administrateur  
KLEMURS (SA), administrateur  
SEFRI CIME (SA), administrateur

Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

ASSOCIATION DIOCESAINE DE PARIS : Directeur Général des Affaires Economiques  
FONDATION DES BERNARDINS, Président  
FONDATION PALLADIO, Président  
FEDERATION DES SOCIETES IMMOBILIERES ET FONCIERES (FSIF), administrateur  
CLUB DE L'IMMOBILIER, administrateur  
FONDATION DU PATRIMOINE, trésorier  
VIEILLES MAISONS FRANÇAISES, vice-président  
RADIO NOTRE DAME, administrateur  
KTO, administrateur



Monsieur Michel Garbolino

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur, comptes 2011

Mandats hors groupe :

FONCIERE ROCADE (SA), Luxembourg, Président Directeur Général,  
C.M.I.L (SA), Luxembourg, Président Directeur Général,  
C.M.I.L Gestion (SA), Luxembourg, Président Directeur Général,  
YMAGIS (SA), administrateur

Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

Fondations Stern, trustee

Monsieur Ariel Lahmi

Mandats groupe Affine :

CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), président jusqu'au 24 mars 2010  
AFFINE (SA), représentant permanent de Holdaffine (BV), administrateur, jusqu'au 30 janvier 2009, puis administrateur depuis le 4 mars 2009  
AFFIPARIS (SA), administrateur,  
BANIMMO (SA), Belgique, administrateur,  
CONCERTO DEVELOPPEMENT IBERICA (SL), Espagne, gérant,  
CONCERTO BALKANS SRL, Roumanie, gérant (société en cours de liquidation),  
LOTHAIRE DEVELOPPEMENT (SCI), représentant Concerto Développement, gérant jusqu'au 29 octobre 2009  
CONCERTO LOGISTIC PARK MER (SCI), représentant Concerto Développement, gérant

Mandats hors groupe Affine :

BEEKMAN REIM (LLC), USA, Président  
COURCELLES INVEST (SARL), gérant,  
DAN REAL ESTATE (SCI), gérant,  
JDJ ONE (LLC), USA, président,  
JDJ TWO (SA), Luxembourg, administrateur délégué,  
JDJ 26 (SA), Luxembourg, président,  
JDJ 8 (SA), Luxembourg, président,  
MGP SUN Sarl, Luxembourg, co-gérant,  
SUN LILLE SAS, président jusqu'au 25 juin 2009,  
FIRST SUN VALENCE SAS, président jusqu'au 25 juin 2009,  
SCI AULNES DEVELOPPEMENT, représentant Concerto Développement, co-gérant

Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), directeur jusqu'au 24 Mars 2010

Monsieur Burkhard Leffers

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur, comptes 2011

Mandats hors groupe :

Chambre de Commerce Franco-Allemande, Paris, membre du Conseil de Surveillance  
Leffers & Co GmbH, Allemagne, Président du Conseil  
SFM Structured Finance Management (Deutschland) GbmH, Allemagne, administrateur  
Institut für Wirtschaftsberatung Karl A. Niggemann & Partner GmbH & Co.KG, Allemagne, associé

Monsieur Philippe Tannenbaum

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur, comptes 2011

Mandats hors Groupe :

Financière Lhomond EURL, gérant

Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

Eurohypo AG London Branch, Director of Research, jusqu'au 1er juillet 2009

Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière (IEIF), Senior advisor

Université de Paris-Dauphine, enseignant dans le cadre du Master Management de l'immobilier

Monsieur François Tantot

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur, comptes 2011

Mandats hors Groupe :

FTAC (Sarl), gérant,

Monsieur Andrew Walker

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur depuis le 29 avril 2009, comptes 2011

Mandats hors Groupe :

Forum Partners Limited (Grande-Bretagne) : associé fondateur et Directeur Général

Zublin Immobilière France, administrateur

Zublin Immobilien Holding (Allemagne), Président

Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

WIAG Wohnimmobilien AG (Allemagne)

**Liste des mandats et fonctions des membres du conseil dont le mandat n'a pas été renouvelé ou des membres ayant démissionné du conseil :**

Monsieur André Frappier

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur jusqu'au 29 avril 2009

Mandats hors groupe

EURL André Frappier, gérant,

IFOP SA, président du conseil de surveillance

GO EFFECTIVE EUROPE SKILLS (SA), Belgique

Monsieur Jacques de Peretti

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur jusqu'au 29 avril 2009

Mandats hors Groupe :

EXA France Holding (SA), administrateur, directeur général

EXA Conseil Investissement (SA), directeur général

Société nationale immobilière SNI, membre du conseil de surveillance,

Compagnie d'Etudes d'Investissement et de Développement (C.E.I.D), administrateur

Monsieur Paul Mentré

Mandats groupe Affine:

AFFINE (SA), administrateur jusqu'au 29 avril 2009

Mandats hors groupe :

VALEURO (SA), président du conseil d'administration

Madame Catherine Wallerand

Mandat groupe Affine :

AFFINE (SA), représentant ATIT, administrateur depuis le 29 avril 2009 jusqu'en février 2010.

## 14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de la direction et de surveillance

Il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du conseil d'administration et de la direction générale.

Les conventions réglementées au sens de l'article L 225-38 du code de commerce, autorisées par le conseil d'administration en cours d'exercice ou antérieurement mais dont les effets se sont poursuivis en cours d'exercice sont les suivantes :

### Convention avec le Directeur Général Délégué:

Administrateur concerné : Alain Chaussard

En application de la décision du Comité des rémunérations du 7 mars 2005, approuvée par le conseil d'administration du 21 mars 2005, Affine s'est engagée vis-à-vis de son Directeur Général Délégué à porter l'indemnité qui lui est due, en cas de cessation de fonction, à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du groupe. Cette indemnité ne sera pas due si une faute grave ou lourde est démontrée.

En application de la décision du Comité des rémunérations du 4 mars 2009, conformément aux dispositions de l'article L225-42-1 du Code de commerce, cette indemnité est conditionnée à une condition de performance liée aux résultats d'Affine. L'indemnité ne pourra excéder un an de rémunération brute.

L'indemnité serait assortie de la condition de performance suivante :

- une année de rémunération globale si au cours de l'exercice précédant le licenciement le résultat net dans les comptes individuels d'Affine est au moins égal à 3% des capitaux propres hors dette subordonnée,
- si cette condition n'est pas remplie le comité pourra se référer aux comptes consolidés, hors effets de juste valeur.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'administration du 4 mars 2009.

### Convention avec les associés de Concerto Développement (SAS) :

Administrateur concerné : Ariel Lahmi,

Avenant au protocole d'accord signé le 12 février 2001 entre les actionnaires fondateurs de Concerto Développement et Affine prévoyant la montée d'Affine au capital de Concerto en trois étapes ; il a été convenu avec les actionnaires fondateurs restants de prolonger de trois ans la période de « put » initialement prévue, pour la porter à fin 2009. Cette convention est devenue caduque au 31 décembre 2009.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'administration du 14 février 2007.

### Convention avec la société MAB-Finances (SAS) :

Administrateurs concernés : Maryse Aulagnon, Mab Finances (Alain Chaussard)

En application du contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, signé avec Mab Finances et qui a pris effet le 31 mars 2007, la charge enregistrée dans les comptes d'Affine au 31 décembre 2009 s'élève à 352 995 euros HT.

Cette convention a été autorisée par les Conseils d'administration du 14 février 2007 et du 4 mars 2009.

### Convention avec la société AffiParis (SA) :

Administrateurs concernés : Alain Chaussard, Maryse Aulagnon, Ariel Lahmi

Promesse unilatérale de vente consentie le 17 décembre 2008 par AffiParis à Affine portant sur un immeuble situé à Nice, 17 rue de Guiglianda de Ste Agathe, pour un prix de 7 025 000 € hors droits (les frais de mutation étant partagés par moitié entre acheteur et vendeur).

Cette convention a été autorisée par les Conseils d'administration du 27 août 2008 et du 4 mars 2009 mais les conditions suspensives de la promesse n'ayant pas été réalisées le 15 décembre 2009, la promesse de vente est devenue caduque.

## 15 REMUNERATION ET AVANTAGES

### 15.1 Rémunération et avantages versés en 2009 aux membres des organes d'administration, de direction et de direction générale

Ces informations sont communiquées sous forme de tableaux conformément aux recommandations de l'AMF.

TABLEAU 1

Ce tableau ne concerne que les dirigeants mandataires sociaux telle que cette notion est définie à l'article L 225-185 du code de commerce, c'est-à-dire président du conseil d'administration, directeur général, directeur général délégué.

TABLEAU DE SYNTHESE DES REMUNERATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUEES A CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL		
	Exercice N-1	Exercice N
<b>Maryse Aulagnon</b> Président Directeur Général		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	259 775 €	260 206,32 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	NEANT	NEANT
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	NEANT	NEANT
<b>Alain Chaussard</b> Directeur Général Délégué		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	427 442€	400 363,14 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	9 900 actions acquises en décembre 2008, sur la base du cours au 31 décembre 2008 : 9 900 x 13 € soit 128 700 €	19 800 actions, sur la base du cours au 31 décembre 2009 : 19 800 x 16,25€ soit 321 750 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	NEANT	NEANT

TABLEAU 2

<b>TABLEAU RECAPITULATIF DES REMUNERATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL</b>				
<b>Maryse Aulagnon</b> Président Directeur Général	Exercice N-1		Exercice N	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	238 552 €	238 552 €	241 522 €	241 522 €
Rémunération variable	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT
Rémunération exceptionnelle	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT
Jetons de présence	21 223 €	21 223 €	18 684,32€	18 684,32€
Avantages en nature	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT
<b>TOTAL</b>	<b>259 775€</b>	<b>259 775€</b>	<b>260 206,32€</b>	<b>260 206,32€</b>
<b>Alain Chaussard</b> Directeur Général Délégué *	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	315 136€	315 136€	318 025€	318 025€
Rémunération variable	70 000€	70 000€	40 000€	40 000€**
Rémunération exceptionnelle	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT
Jetons de présence	21 223€	21 223€	20 743,14€	20 743,14€
Avantages en nature	21 083€	21 083€	4 557€	4 557€
<b>TOTAL</b>	<b>427 442€</b>	<b>427 442€</b>	<b>400 363,14 €</b>	<b>400 363,14 €</b>

Les jetons de présence incluent la participation aux séances du conseil d'administration et aux comités spécialisés.

\*M Chaussard bénéficie d'une indemnité de cessation de fonction.

\*\* la rémunération variable et exceptionnelle tient compte de la contribution du bénéficiaire à la formation du résultat du groupe.

En outre, concernant M. Chaussard, la société verse une cotisation au titre de la garantie sociale des chefs d'entreprise ou dirigeants qui s'est élevée pour l'exercice 2009 à 17 038 €.

TABLEAU 3

<b>TABLEAU SUR LES JETONS DE PRESENCE ET AUTRES REMUNERATIONS PERCUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS</b>		
<b>Mandataires sociaux non dirigeants</b>	Montants versés au cours de l'exercice n-1	Montants versés au cours de l'exercice n
<b>Ariel Lahmi</b>		
Jetons de présence	9 736€	15 733,14€
Autres rémunérations	294 576€	296 648€
<b>TOTAL</b>	<b>304 312€</b>	<b>312 381,14€</b>
<b>Jean-Louis Charon</b>		
Jetons de présence	9 494€	2 733,33€
Autres rémunérations	0€	0€
<b>TOTAL</b>	<b>9 494€</b>	<b>2 733,33€</b>
<b>Bertrand de Feydeau</b>		
Jetons de présence	7 792€	5 466,67€
Autres rémunérations	0€	0€
<b>TOTAL</b>	<b>7 792€</b>	<b>5 466,67€</b>
<b>André Frappier</b>		
Jetons de présence	12 792€	16 816,67€
Autres rémunérations	0€	0€
<b>TOTAL</b>	<b>12 792€</b>	<b>18 816,67€</b>
<b>Michel Garbolino</b>		
Jetons de présence	14 091€	11 833,33€
Autres rémunérations	0€	0€
<b>TOTAL</b>	<b>14 091€</b>	<b>11 833,33€</b>
<b>Burkhard Leffers</b>		
Jetons de présence	9 091€	5 466,67€ (avant retenue à la source de 25%)
Autres rémunérations	0€	0€
<b>TOTAL</b>	<b>9 091 €</b>	<b>5 466,67€</b>
<b>Paul Mentré</b>		
Jetons de présence	7 994 €	12 566,67€
Autres rémunérations	0€	0€
<b>TOTAL</b>	<b>7 994€</b>	<b>12 566,67€</b>
<b>Jacques de Peretti</b>		
Jetons de présence	9 091€	9 566,67€
Autres rémunérations	0€	0€
<b>TOTAL</b>	<b>9 091€</b>	<b>9 566,67€</b>
<b>Philippe Tannenbaum</b>		
Jetons de présence	974,03€	6 883,33€ (avant retenue à la source de 25%)
Autres rémunérations	0€	0€
<b>TOTAL</b>	<b>974,03€</b>	<b>6 883,33€</b>
<b>Francois Tantot</b>		
Jetons de présence	14 591€	17 566,67€
Autres rémunérations	0€	0€
<b>TOTAL</b>	<b>14 591€</b>	<b>17 566,67€</b>
<b>Andrew Walker</b>		
Jetons de présence	0€	0€
Autres rémunérations	0€	0€
<b>TOTAL</b>	<b>0€</b>	<b>0€</b>
<b>Catherine Wallerand</b>		
Jetons de présence	0€	0€
Autres rémunérations	0€	0€
<b>TOTAL</b>	<b>0€</b>	<b>0€</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>390 222,03€</b>	<b>401 291,01€</b>

Les jetons de présence incluent la participation aux séances du conseil d'administration et aux comités spécialisés.

TABLEAU 4

<b>OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS ATTRIBUEES DURANT L'EXERCICE A CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL PAR L'EMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIETE DU GROUPE</b>						
Nom du mandataire social	N° et date du plan	Nature des options	Valorisation des options	Nombre d'options attribuées pendant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Maryse Aulagnon Président Directeur Général	Néant					
Alain Chaussard Directeur Général Délégué	Néant					

La société n'a pas attribué d'option de souscription ou d'achat d'actions.

TABLEAU 5

<b>OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT LEVEES DURANT L'EXERCICE PAR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL</b>			
Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'options levées pendant l'exercice	Prix d'exercice
Maryse Aulagnon Président Directeur Général	Néant		
Alain Chaussard Directeur Général Délégué	Néant		

La société n'a pas attribué d'option de souscription ou d'achat.

TABLEAU 6

ACTIONS GRATUITES ATTRIBUEES AUX MANDATAIRES SOCIAUX					
Actions gratuites	Date du plan	Nombre d'actions attribuées au cours de l'exercice	Valorisation des actions	Date d'attribution	Date d'acquisition
Maryse Aulagnon Président Directeur Général	NEANT				
Alain Chaussard Directeur Général Délégué	9 Novembre 2005				
	19 décembre 2005	9 900 *		19 décembre 2005	19 décembre 2008
	18 décembre 2006	9 900*		18 décembre 2006	18 décembre 2009
	10 décembre 2007	10 050		10 décembre 2007	
Ariel Lahmi Administrateur Président de Concerto Développement jusqu'au 24 mars 2010	9 novembre 2005				
	19 décembre 2005	6 000*		19 décembre 2005	19 décembre 2008
	18 décembre 2006	6 000*		18 décembre 2006	18 décembre 2009
	10 décembre 2007	7 500		10 décembre 2007	

\*après division par trois de l'action le 2 juillet 2007.

Le tableau présenté ci-dessus diffère du modèle préconisé par l'AMF et le code Afep/Medef dans la mesure où l'attribution des actions au profit des mandataires sociaux n'a pas été subordonnée à des conditions de performance.

L'assemblée générale mixte du 9 novembre 2005 a autorisé le Conseil d'administration d'Affine à procéder en une ou plusieurs fois, au profit des membres du personnel salarié de la société ou à certains d'entre eux, ou au profit des dirigeants visés à l'article L225-1971 II du Code de commerce, ainsi qu'aux membres du personnel salarié et aux dirigeants des sociétés ou des groupements d'intérêts économique liés à la société dans les conditions prévues à l'article L 225-197-2 du Code de commerce, à l'attribution gratuite de la société, existantes ou à émettre, à hauteur de 1% du nombre d'actions existant au jour de l'assemblée.

L'attribution d'actions a été réalisée au profit de salariés et de certains dirigeants de la société et de ses filiales, et n'était donc pas exclusivement réservée aux dirigeants.

De plus, l'autorisation d'attribution de ces actions remonte à 2005, l'attribution devait se dérouler sur trois ans mais, compte tenu du départ de certains bénéficiaires, une dernière vague d'attribution a été réalisée en 2008. Toutefois, en 2008, les attributaires n'étaient pas dirigeants ou mandataires sociaux de la société.

Compte tenu de la date de lancement du plan d'attribution et des dates d'attribution des actions au profit des dirigeants et mandataires sociaux nommés ci-dessus, l'ajout d'une condition de performance, telle que recommandée par le code Afep/Medef ( paru en octobre 2008) postérieure à la date d'attribution est inapplicable.



Affine utilise la méthode comptable de la juste valeur unitaire pour valoriser les plans d'attribution gratuite d'actions : l'évaluation repose sur le cours de l'action à la date d'attribution initiale. Aucune hypothèse en matière de probabilité de présence n'est retenue pour le calcul de l'évaluation pendant la période d'acquisition. La charge est étalée sur la période d'acquisition de 3 ans , sans effet d'actualisation.

TABLEAU 7

Actions gratuites acquises par chaque mandataire social	N° et date du plan	Nombres d'actions acquises durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Maryse Aulagnon Président Directeur Général	Néant		
Alain Chaussard Directeur Général Délégué	18 décembre 2006	9 900*	3 ans après attribution
Ariel Lahmi Administrateur d'Affine-Président de Concerto Développement jusqu'au 24 mars 2010	18 décembre 2006	6 000	3 ans après attribution

\* après division par trois de l'action le 2 juillet 2007

Le tableau présenté ci-dessus diffère du modèle préconisé par l'AMF et le code Afep/Medef dans la mesure où l'attribution des actions au profit des mandataires sociaux n'a pas été subordonnée à des conditions de performance.

Compte tenu de la date de lancement du plan d'attribution et des dates d'attribution des actions au profit des dirigeants et mandataires sociaux nommés ci-dessus, l'ajout d'une condition de performance, telle que recommandée par le code Afep/Medef ( paru en octobre 2008) postérieure à la date d'attribution est inapplicable.

TABLEAU 8

<b>HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS</b>				
<b>INFORMATIONS SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT</b>				
Néant				

La société n'a pas attribué d'option de souscription ou d'achat d'actions.

TABLEAU 9

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers	Nombre total d'options attribuées /d'actions souscrites ou achetées		
Néant			

La société n'a pas attribué d'option de souscription ou d'achat d'actions.

TABLEAU 10

Le présent tableau ne concerne que le Président Directeur Général et le Directeur Général Délégué.

<b>Dirigeants mandataires sociaux</b>	<b>Contrats de travail</b>	<b>Régime de retraite supplémentaire</b>	<b>Indemnité ou avantage dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonction</b>	<b>Indemnités relatives à une clause de non concurrence</b>
Maryse Aulagnon Président Directeur Général	Néant	Néant	Néant	Néant
Alain Chaussard	Néant	Néant	un an de rémunération brute globale si le résultat net dans les comptes individuels d'Affine est au moins égal à 3% des capitaux propres hors dettes subordonnées, si cette condition n'est pas remplie, la performance pourra être appréciée sur la base des comptes consolidés hors effets de juste valeur.	Néant

### 15.2 Montant des sommes provisionnées sur les pensions, les retraites et autres avantages

Les avantages liés au personnel correspondent principalement aux pensions de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi. Les coûts des avantages du personnel sont pris en charge sur la période d'acquisition des droits.

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, modifié par la loi de modernisation du marché du travail du 25 juin 2008.

Le montant des indemnités est calculé comme suit :

	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 dix premières années et 2/15 <sup>ème</sup> au-delà de la dixième année
Plus de 20 ans d'ancienneté	1,5 mois	Dito
Plus de 30 ans d'ancienneté	2 mois	Dito

Le salaire à prendre en considération est le douzième de la rémunération brute des douze derniers mois précédant le licenciement ou, selon la formule la plus avantageuse, le tiers des trois derniers mois.

Par prudence, les engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes en partant de l'hypothèse d'une mise à la retraite à 65 ans et s'élèvent au 31 décembre 2009 à 365 K€ pour Affine et 391 K€ pour le groupe. La provision pour fin de carrière est constituée conformément aux prescriptions de la norme IAS 19.

Les hypothèses actuarielles retenues pour le calcul de la provision sont :

Taux d'actualisation : 3,97%

Taux de rotation : 16% avant 50 ans et 3% au-delà

Coefficient de revalorisation des salaires : 1,76%

Tableau de mortalité INSEE-TD-TV 04-06

Le taux d'actualisation correspond à la dernière valeur du taux moyen de rendement des obligations émises de sociétés privées.

La détermination de la provision pour indemnité de départ à la retraite a été réalisée par le prestataire externe ADP. Cette provision prend en compte les charges sociales.

## **16 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**

### **16.1 Date d'expiration des mandats**

Cette information est donnée au paragraphe 14.1 du présent document de référence.

### **16.2 Contrat liant la holding d'animation et l'émetteur**

La société Affine a signé une convention de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, avec la holding MAB Finances SAS, compagnie financière d'Affine. La signature de cette convention a été approuvée par les conseils d'administration du 14 février 2007 et 4 Mars 2009 et ratifiée par les assemblées générales de la société.

Les comptes au 31 décembre 2009 de la société enregistrent une charge totale de 352 995 € HT.

### **16.3 Les comités spécialisés**

Le Conseil d'administration a créé, notamment les comités des comptes et des rémunérations, chargés de préparer ses travaux.

Les comités sont composés de 3 à 7 membres issus du Conseil d'administration. Au moins un tiers de leurs membres doivent être des administrateurs indépendants. Les membres du comité doivent avoir la compétence technique pour siéger en comité.

Les comités rendent compte de leurs activités au Conseil d'administration suivant la tenue de leur réunion.

#### 1) Comité des rémunérations et des nominations :

Les membres de ce comité sont :

- M. Michel Garbolino
- M. Bertrand de Feydeau
- M. François Tantot

Le comité des rémunérations est réuni avant la dernière réunion du conseil d'administration de l'exercice ou préalablement au Conseil d'arrêté des comptes annuels ou lorsque des décisions de sa compétence doivent être soumises au Conseil.

Le Comité est composé majoritairement d'administrateurs indépendants.

La direction générale peut participer au comité des rémunérations afin de déterminer la politique globale de la rémunération de la société, à l'exclusion des rémunérations et autres avantages les concernant.

L'objet de ce comité comprend notamment la rémunération des mandataires sociaux, l'attribution d'actions gratuites et la politique générale de rémunération de la société.

Depuis le Conseil du 29 avril 2009, le Comité a également la charge de sélectionner les nouveaux administrateurs et dirigeants mandataires sociaux ; par ailleurs, il examine la qualité d'administrateur indépendant.

Lorsque le comité est réuni en tant que comité des nominations, les mandataires sociaux en seront membres lorsqu'il s'agit de sélectionner les nouveaux administrateurs et pour examiner la qualité d'administrateur indépendant

Il s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2009 (taux moyen de présence 100%).

#### 2) Comité des comptes :

Les membres de ce comité sont :

- M. François Tantot, Président
- Holdaffine représentée par M. Jean-Louis Charon
- M. Philippe Tannenbaum

A titre consultatif, peuvent participer également au Comité :

- Madame Maryse Aulagnon
  - Mab-Finances représentée par Monsieur Alain Chaussard
- en leur qualité de directeurs généraux de la société.

Le comité d'audit a été renommé comité des comptes par le Conseil d'administration du 29 avril 2009.

Les commissaires aux comptes de la société peuvent être invités aux réunions et participent aux réunions d'examen des comptes annuels et semestriels.

Le comité est réuni au moins deux fois par an, préalablement à la tenue des Conseils d'Administration chargés de statuer sur les comptes annuels et semestriels.

Le comité peut se réunir en cas de survenance d'un évènement ou d'une réglementation spécifique ayant une incidence importante dans son domaine de compétence.

Le comité a pour rôle de préparer l'examen par le Conseil :

- des méthodes comptables utilisées et notamment des modifications de méthode par rapport aux comptes précédents,
- du processus de déroulement de clôture des comptes,
- des projets de comptes.

Le Conseil d'administration demeure seul responsable des décisions relatives aux comptes.

Le comité donne également son avis sur le choix des commissaires aux comptes de la société en vue de leur désignation par l'assemblée générale des actionnaires ainsi que sur leur mission et honoraires.

Le comité des comptes s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2009 (taux moyen de présence 100 %).

## **16.4 Gouvernement d'entreprise**

En matière de gouvernement d'entreprise, la société s'inspire des principes du code Afep/Medef d'octobre 2008 dans ses règles de fonctionnement interne. Toutefois, l'adoption pure et simple de ce Code paraît difficile pour la société compte tenu de sa structure et de sa taille.

La société se conforme aux dispositions du code Afep/Medef concernant la composition du Conseil d'Administration, son fonctionnement et les divers comités qui en sont l'émanation.

Il sera ultérieurement proposé au Conseil d'administration d'étudier l'adoption du Code Middledenext de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites (Vamps) de décembre 2009.

## **17 SALARIES**

### **17.1 Effectif et politique de l'emploi**

Au 31 décembre 2009, l'effectif total du groupe était de 84 personnes réparties comme suit :

- 35 employés et 49 cadres
- 36 hommes et 48 femmes
- 60 en France (dont 5 chez Banimmo), 24 en Belgique (Banimmo).

La société BFI rassemblait 45 personnes lors de sa cession.

Affine a signé en décembre 2001 un accord sur la réduction du temps de travail et l'instauration un horaire variable dans le cadre d'une durée annuelle de 1 600 heures. La « journée de solidarité » instituée par la loi du 30 juin 2004 a été mise en œuvre par imputation sur le nombre de jours de RTT.

L'accord d'intéressement signé le 25 juin 2004 permet de faire bénéficier le personnel des résultats de la société. Une somme de 278 790 € (brute) a ainsi été versée en 2009 au titre de l'intéressement aux résultats de l'exercice 2008.

Conformément à la loi pour le financement de la sécurité sociale pour 2009 du 17 décembre 2009 et des décrets du 20 mai 2009, Affine et les sociétés affiliées au sens de l'article L 2331-1 du Code du Travail ont mis en place le 17 décembre 2009, un plan en faveur de l'emploi des seniors pour les salariés des sociétés du

groupe situées sur le territoire français. Ce plan, valable jusqu'en 2012 prévoit notamment d'anticiper l'évolution des carrières professionnelles, de développer les compétences et favoriser l'accès des salariés de plus de 50 ans à la formation, et d'aménager la transition des salariés entre activité professionnelle et retraite.

La formation a porté sur deux axes : technique et linguistique. Le budget formation d'Affine représente 1,0 % de la masse salariale (supérieur au minimum légal de 0,9 %) et 24 collaborateurs en ont bénéficié en 2009.

Concernant le droit individuel à la formation, les salariés du groupe ont accumulé un droit à formation de 3 082 heures (hors BFI).

Affine a versé en 2009 à l'Association du fonds d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés (Agefiph) une somme de 6 968 € pour 2009.

## **17.2 Actions Gratuites**

Conformément à l'autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, le Conseil d'administration a procédé en plusieurs fois, au profit des membres du personnel salarié de la société ou de certaines catégories d'entre eux, ou au profit des dirigeants visés à l'article L225-197-1 II du Code de commerce, ainsi qu'aux membres du personnel salarié et aux dirigeants des sociétés ou des groupements d'intérêt économique liés à la société dans les conditions prévues à l'article L225-197-2 du Code de commerce, à l'attribution gratuite d'actions de la société, existantes ou à émettre, à hauteur de 1% du nombre d'actions existant au jour de l'assemblée.

A ce titre, le Conseil a procédé, sur proposition du comité des rémunérations, aux attributions d'actions gratuites suivantes :

- le 19 décembre 2005 : 8 400 actions (correspondant à 25 200 actions après division par trois de l'action le 2 juillet 2007) dont 5 300 pour les mandataires sociaux (soit 15 900 après division par trois de l'action). 23 100 actions (après division par trois de l'action) ont été acquises à l'issue de la période d'acquisition ;
- le 18 décembre 2006 : 8 700 actions (correspondant à 26 100 actions après division par trois de l'action) dont 5300 pour les mandataires sociaux (soit 15 900 actions après division par trois de l'action). 23 100 actions ont été acquises à l'issue de la période d'acquisition ;
- le 10 décembre 2007 : 25 350 actions dont 17 550 pour les mandataires sociaux ;
- le 10 décembre 2008, 5 685 actions à des salariés ayant contribué aux résultats du groupe à l'exclusion des directeurs et cadres dirigeants, 5 460 actions seulement ont été réellement attribuées et ne sont plus que de 4 800 à ce jour compte tenu du départ de certains bénéficiaires.

Le tableau reprenant le nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux figure sous le titre 15 rémunérations et avantages – tableau 6 du présent document de référence.

## **17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur**

Il n'existe aucun accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur.

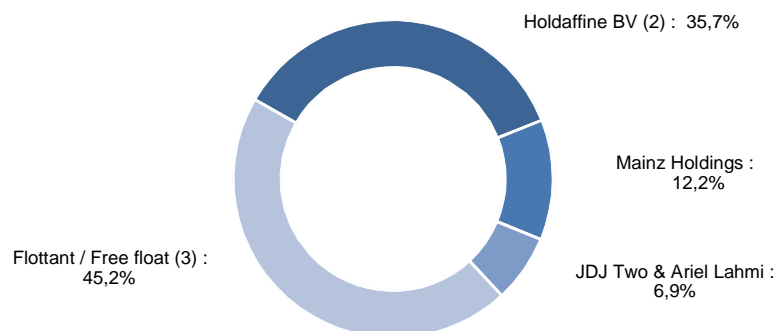
Au 31 décembre 2009 les salariés du groupe Affine ne détiennent aucune participation dans le capital de leur société au titre d'un fonds commun de placement ou d'un plan d'épargne d'entreprise (article L225-102 du Code de commerce).

## 18 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

### 18.1 Principaux actionnaires

L'historique du capital social est relaté à la rubrique 21.1.7 du présent document de référence.  
La répartition du capital de la société au 31 décembre 2009, était la suivante :

#### Répartition du capital



(1) Répartition des droits de vote :

- Holdaffine : 53,7%
- Mainz Holdings : 9,2%
- JDJ Two et Ariel Lahmi : 6,0%
- Flottant : 31,1%

(2) Holdaffine est une société holding non cotée dont la seule activité est la détention du contrôle d'Affine. Elle ne détient pas de participation dans d'autres sociétés et n'a aucune dette. Son actionnariat au 31 décembre 2009 se répartit comme suit :

- 85,8% : dirigeants d'Affine : Maryse Aulagnon (à travers MAB Finances) et Alain Chaussard
- 10,6% : K3 Europe – fonds privé américain
- 3,6% : divers

(3) Dont AXA Investment Managers qui détenait 4,4% du capital (5,9% des droits de vote)

Cette répartition est sans modification notable à la date d'enregistrement du document de référence.

#### Franchissements de seuils

Affine a été informé des franchissements de seuils suivants :

Au titre de son statut SIIC, Affine bénéficie d'un régime d'exonération fiscale spécifique, subordonné notamment au respect de conditions tenant à la répartition du capital.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, le capital ou les droits de vote ne peuvent être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60% ou plus par un actionnaire, ou plusieurs actionnaires agissant de concert au sens de l'article 233-10 du Code de commerce.

En conséquence, le pacte d'actionnaires, conclu le 26 juin 2008 entre les sociétés Holdaffine et Penthièvre Holding, a été résilié le 21 septembre 2009.

Penthièvre Holding détenait alors 991 573 actions Affine représentant 12,2% du capital et 8,6% des droits de vote. Cette participation a été cédée le 2 décembre 2009 en intégralité à sa maison mère, Mainz Holdings LLC.

Holdaffine détient 2 893 857 actions Affine représentant 35,7% du capital et 53,7% des droits de vote.

A la suite de la résiliation du pacte d'actionnaires, le concert des deux sociétés, Holdaffine et Penthièvre Holding, a déclaré avoir franchi de concert en baisse le seuil de 50% des droits de vote, 1/3, 25%, 20%, 10% et 5% du capital et des droits de vote.

## **18.2 Répartition des droits de vote**

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sauf dans les cas où la forme nominative est imposée par la législation en vigueur. Un droit de vote double est conféré à toute action entièrement libérée pour laquelle il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire et à toute action nominative attribuée gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

## **18.3 Contrôle du groupe**

Holdaffine détient 35,7% du capital et contrôle 53,7% des droits de vote d'Affine ; elle est elle-même contrôlée par Maryse Aulagnon (via MAB Finances) et Alain Chaussard. Le règlement intérieur du Conseil d'Administration d'Affine et sa composition (il comprend une majorité d'administrateurs indépendants) garantit la bonne gouvernance de la société.

## **18.4 Accords pouvant entraîner un changement de contrôle**

Il n'existe aucun accord pouvant entraîner un changement de contrôle.



## 19 OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

### Rémunération des mandataires sociaux :

#### Rémunération des dirigeants

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
Avantage à court terme (salaires, primes, etc..)	1 326	1 904
Avantages postérieurs à l'emploi	110	138
Autres avantages à long terme	38	28
Paiements fondés sur des actions	-	-
Avantages comptabilisés	1 474	2 070
Indemnité de rupture de contrat de travail	318	315
Avantages non comptabilisés	318	315

#### Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction et d'administration des sociétés du groupe s'est élevé à 1 529 K€ au titre de l'exercice 2009 contre 1 739 K€ au titre de l'exercice 2008.

Les autres avantages de toute nature dont disposent des membres des organes de direction et d'administration du groupe sont :

- cotisation garantie sociale des chefs d'entreprise ou dirigeants : une pour 34 K€ en 2009 ;
- voiture de fonction : une représentant une charge de 4,56 K€ en 2009 ;
- Indemnité de cessation de fonction : une clause prévoyant le versement d'un montant égal à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du groupe ;
- cotisations aux organismes de retraite versées au titre de l'exercice : 110 K€.

Le montant des jetons de présence versés en 2009 aux administrateurs des sociétés du groupe s'est élevé à 171 K€ contre 165 K€ en 2008.

#### Actions gratuites

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 18 décembre 2006, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 15 900 actions propres.

Les attributions complémentaires décidées par le Conseil d'administration du 10 décembre 2007 portent sur 17 550 actions gratuites attribuées à certains dirigeants.

Le produit de l'exercice 2009, calculée conformément à la norme IFRS 2, s'élève à 759 K€ contre une charge de 664 K€ en 2008. Ce produit est compensé par la charge comptabilisée lors des attributions réelles.

### Transactions d'Affine avec les sociétés liées

#### Prêts consentis à des sociétés liées

Les prêts consentis aux parties liées sont ceux faits avec les sociétés mises en équivalence.

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
MGP SUN SARL	1 070	1 054
Coferinvest SA	13 965	13 230
Total des prêts consentis à des parties liées	15 035	14 284
MGP SUN SARL	5	6
Coferinvest SA	17	7
Total des produits d'intérêts sur les prêts consentis	19	13

Les prêts aux entreprises associées n'ont pas d'échéance et portent intérêt aux taux suivants:

- □ envers MGP SUN SARL, au taux EONIA augmenté d'une marge de 0,50%.
- □ envers Coferinvest SA, prêt subordonné au taux EURIBOR 6M plus une marge de 1,75% payable sous certaines conditions suspensives : le taux appliqué en 2008 est de 0%.
- □ envers PDSM SCARL, au taux de 5%.

Aucune garantie n'a été reçue.

#### Autres transactions avec des sociétés liées

MAB-Finances, en sa qualité de holding d'animation d'Affine a signé avec celle-ci un contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, au titre duquel une charge de 226 K€ (montant partiel tenant compte de la fraction intégrée dans la rémunération des dirigeants) impacte les comptes 2009 contre 204 K€ en 2008

#### **Autres opérations**

Le pacte d'actionnaires signé le 12 février 2001 entre les actionnaires fondateurs de Concerto Développement et Affine avait été revu en 2006 afin, d'une part, de les délier de leur solidarité et d'autre part de prolonger de trois ans la période de « put » pour la porter à fin 2009. Ce pacte est caduc depuis le 31 décembre 2009.

Un protocole d'accord entre Affine et Périclès Développement, présidé par Bernard Roth, a été signé à effet au 1<sup>er</sup> juillet 2009.

Le 21 septembre 2009, le pacte d'actionnaires, conclu le 26 juin 2008, entre les sociétés Holdaffine et Penthièvre a été résilié. Penthièvre détenait 12,2 % du capital ; cette participation a été cédée le 2 décembre 2009 en intégralité à sa société mère, Mainz Holdings.

## 20 INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

### 20.1 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

#### Affine S.A.

Siège social : 4, square Edouard VII - 75009 Paris

Capital social : €47 800 000

#### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Affine, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### 1 Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

#### 2 Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de manque de liquidité du marché immobilier et d'incertitudes concernant les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance nos propres appréciations.

La note II de l'annexe « Principes comptables et méthodes d'évaluation » expose notamment les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des titres de participation et du patrimoine immobilier ainsi que leurs modalités de dépréciation.

Nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et à s'assurer de leur correcte application, à valider la valeur recouvrable des immeubles détenus, directement ou par l'intermédiaire de filiales, notamment sur la base de rapports d'évaluateurs indépendants et à vérifier que les notes aux états financiers donnent une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### 3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 19 mars 2010

Paris, le 19 mars 2010

**KPMG Audit**

*Département de KPMG S.A.*

**Cailliau Dedouit et Associés**

Isabelle Goalec

*Associée*

Mohcine Benkirane

*Associé*

**ACTIF** (en milliers d'euros)

Note

31/12/2009

31/12/2008

---

<b>CAISSES, BANQUES CENTRALES, CCP</b>		<b>117</b>	<b>117</b>
<b>CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT</b>	[1]	<b>25 423</b>	<b>5 322</b>
Comptes ordinaires débiteurs		25 423	5 241
Comptes et prêts à terme		-	-
Créances rattachées		-	80
<b>OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE</b>	[2]	<b>92 557</b>	<b>69 463</b>
Autres crédits à la clientèle		11 247	218
Comptes ordinaires débiteurs		81 310	69 245
<b>OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE</b>	[3]	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ACTIONS ET AUTRES TITRES A REVENU VARIABLE</b>	[3]	<b>172</b>	<b>187</b>
<b>PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME</b>	[4]	<b>19</b>	<b>15 502</b>
<b>PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES</b>	[4]	<b>127 304</b>	<b>139 311</b>
<b>OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES</b>	[5]	<b>73 833</b>	<b>92 323</b>
Immobilisations louées en crédit-bail		72 757	90 758
Immobilisations temporairement non louées		-	-
Immobilisations en cours		5	-
Provisions pour dépréciation		-702	-779
Créances rattachées		1 774	2 345
<b>LOCATION SIMPLE</b>	[6]	<b>225 427</b>	<b>250 967</b>
Immobilisations en location		222 982	247 014
Parts et comptes courants SCI		1	1
Immobilisations en cours		1 774	1 176
Provisions pour dépréciation		- 1 705	- 1 286
Créances rattachées		2 374	4 063
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	[6]	<b>40 711</b>	<b>44 787</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	[6]	<b>49</b>	<b>104</b>
<b>ACTIONS PROPRES</b>	[7]	<b>9 750</b>	<b>3 230</b>
<b>AUTRES ACTIFS</b>	[7]	<b>12 430</b>	<b>7 568</b>
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		2 434	3 651
Autres actifs		9 996	3 917
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	[7]	<b>6 907</b>	<b>6 300</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>614 700</b>	<b>635 182</b>

---

<b>PASSIF</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Note</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT</b>	[8]	<b>293 685</b>	<b>316 073</b>
Comptes ordinaires créditeurs		17 993	2 375
Comptes et emprunts à terme		275 692	313 698
<b>OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE</b>	[9]	<b>9 250</b>	<b>12 613</b>
Comptes ordinaires créditeurs		20	3 149
Autres sommes dues		-	-
Comptes et emprunts à terme		9 230	9 464
<b>DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE</b>	[10]	-	-
Bons de caisse		-	-
Titres du Marché Interbancaire		-	-
Titres de Créance Négociables		-	-
Emprunts obligataires		-	-
Autres dettes représentées par un titre		-	-
<b>AUTRES PASSIFS</b>	[11]	<b>17 611</b>	<b>16 151</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	[11]	<b>4 753</b>	<b>6 124</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	[12]	<b>1 835</b>	<b>828</b>
<b>DETTES SUBORDONNEES</b>	[13]	<b>105 974</b>	<b>106 399</b>
Obligations Remboursables en Actions (ORA)		30 354	30 016
Titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI)		75 620	76 383
<b>FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX (FRBG)</b>	[14]	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES HORS FRBG</b>	[15]	<b>181 592</b>	<b>176 993</b>
<b>CAPITAL SOUSCRIT</b>		47 800	47 800
<b>PRIMES D'EMISSION</b>		23 947	23 947
<b>RESERVES</b>		36 931	33 988
<b>ECARTS DE REEVALUATION</b>		14 965	17 907
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES ET SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>		3 911	2 586
<b>REPORT A NOUVEAU</b>		43 144	38 199
<b>RESULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION</b>		-	-
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		10 895	12 566
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>614 700</b>	<b>635 182</b>

---

**ENGAGEMENTS DONNES**

<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>	<b>275</b>	<b>-</b>
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	275	-
<b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>	<b>63 374</b>	<b>58 307</b>
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	-	-
Engagements d'ordre de la clientèle	63 374	58 307

**ENGAGEMENTS RECUS**

<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>	<b>4 490</b>	<b>17 000</b>
Engagements reçus d'établissements de crédit	4 490	17 000
Engagements reçus de la clientèle	-	-
<b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>	<b>21 828</b>	<b>27 361</b>
Engagements reçus d'établissements de crédit	3 380	4 920
Engagements reçus de la clientèle	18 448	22 441

---

**Compte de Résultat** (en milliers d'euros)

Note

31/12/2009

31/12/2008

	Note	31/12/2009	31/12/2008
<b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>		<b>2 160</b>	<b>3 916</b>
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les étés de crédit	[16]	103	982
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	[17]	2 057	2 934
Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe	[18]	-	-
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES</b>		<b>(17 374)</b>	<b>(27 394)</b>
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les étés de crédit	[19]	(11 332)	(18 696)
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	[20]	(595)	(887)
Intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe	[21]	-	-
Dettes subordonnées à durée déterminée	[22]	(5 447)	(7 811)
<b>PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES</b>	[23]	<b>33 345</b>	<b>39 818</b>
<b>CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES</b>	[24]	<b>(27 561)</b>	<b>(30 556)</b>
<b>PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE</b>	[25]	<b>54 569</b>	<b>64 316</b>
<b>CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE</b>	[26]	<b>(22 943)</b>	<b>(20 986)</b>
<b>REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE</b>		<b>12 388</b>	<b>11 403</b>
<b>COMMISSIONS (PRODUITS)</b>	[27]	<b>-</b>	<b>(9)</b>
<b>COMMISSIONS (CHARGES)</b>	[28]	<b>(1 056)</b>	<b>(438)</b>
<b>GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION</b>	[29]	<b>1 591</b>	<b>(5 330)</b>
<b>GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASSIMILES</b>	[30]	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>	[31]	<b>2 338</b>	<b>1 803</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>	[32]	<b>(2 235)</b>	<b>(2 258)</b>
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>		<b>35 222</b>	<b>34 286</b>
<b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>	[33]	<b>(15 197)</b>	<b>(16 398)</b>
Frais de personnel		(4 456)	(4 648)
Autres frais administratifs		(10 742)	(11 750)
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	[34]	<b>(103)</b>	<b>(111)</b>
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>		<b>19 922</b>	<b>17 777</b>
<b>COÛT DU RISQUE</b>	[35]	<b>4 492</b>	<b>(4 016)</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>24 414</b>	<b>13 760</b>
<b>GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES</b>	[36]	<b>(16 749)</b>	<b>88</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT</b>		<b>7 665</b>	<b>13 848</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IMPOT SUR LES BENEFICES</b>		<b>4 564</b>	<b>(10)</b>
<b>DOTATIONS/REPRISES DE FRBG ET PROVISIONS REGLEMENTEES</b>		<b>(1 334)</b>	<b>(1 272)</b>
<b>RESULTAT NET</b>		<b>10 895</b>	<b>12 566</b>



## **Annexe aux comptes annuels**

### **I. EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE**

#### **● Principaux évènements affectant les actifs**

##### **Crédit-bail**

Affine a signé un contrat de crédit-bail pour un montant de 280 K€ au nom de la société Mirages à Fleury-Mérogis au cours de l'exercice 2009.

En 2009, 25 contrats ont fait l'objet de levées d'option dont 4 par anticipation; ces dernières ont généré un résultat de cession global de 159 K€.

##### **Location simple**

Affine n'a réalisé aucune acquisition au cours de l'exercice 2009.

Affine a procédé à la levée d'option anticipée d'un contrat de crédit-bail dans lequel elle était crédit preneur à Saint-Julien les Metz (57) ; ce bien est immobilisé pour 5 288 K€ ;

La conclusion des nouveaux baux signés en 2009 a un impact sur le poste des loyers de 2 087 K€ ; l'impact des baux signés au cours de l'exercice 2008 est de 740 K€ sur les loyers en 2009.

Des aménagements et des travaux ont été réalisés pour un montant global de 3 601 K€ ; l'essentiel de ces travaux porte sur 20 immeubles.

Le patrimoine locatif a fait l'objet d'arbitrages portant sur 9 immeubles, dégagant un résultat de cession net d'honoraires de 11 101 K€.

##### **Participations et parts dans les entreprises liées**

Affine a cédé :

- le 30 novembre 2009, sa participation dans la société Altaréa ;
- le 01 juillet 2009, sa participation dans la SCI Soissons Gouraud ;
- le 01 juillet 2009, sa participation dans la SCI Ivry 34 Westermeyer ;
- le 30 décembre 2009, sa participation dans BFI avec un effet au 12 février 2010.

Affine a réalisé :

- la TUP de la société SAS WEGALAAN à effet comptable et fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2009 ;
- la liquidation, le 15 juin 2009, de la SCI Marseille 220 la Timone.

Affine a :

- créé la société les 7 collines le 18 novembre 2009 et dont elle en détient 95% ; cette société a opté pour le statut SIIC ;
- acquis, au cours de l'année 32 968 actions d'AffiParis, portant ainsi sa participation de 63,74% à 64,88% ;
- acquis, le 29 avril 2009, 185 actions de la société Saint Etienne Molina auprès de Générale Immobilière Logistique pour un montant total de 1,8 K€ ;
- participé aux augmentations de capital dans ses filiales à hauteur de 13 150 K€, principalement par compensation de comptes courants. Ces augmentations n'ont pas eu pour conséquence de modifier la participation d'Affine dans ses filiales, excepté pour BFI où elle fût portée de 70,69% à 74,77%.

##### **Immobilisations incorporelles**

Affine a levé l'option sur l'actif situé à Saint-Julien les Metz, ce qui a eu pour effet de diminuer ce poste pour 4 065 K€.

Dans ce poste figurent le droit au bail et le cas échéant, des frais de commercialisation, et la partie terrain.

## ● Principaux évènements affectant les capitaux propres et les dettes

### Refinancement

Au cours de l'exercice, Affine a obtenu 51 147 K€ de nouveaux refinancements pour ses acquisitions dans le secteur locatif.

Dans le même temps, les tombées d'échéance ont atteint 88 437 K€, dont 70 994 K€ de remboursements anticipés. Affine dispose de 22 000 K€ de lignes de découvert ; au 31 décembre 2009 4 490K€ sont non utilisées.

### Fonds propres

Au 31 décembre 2009, 8 113 566 actions Affine étaient en circulation pour un capital de 47 800 K€. Aucune option de transformation en action n'a été proposée lors du paiement du solde de dividende au titre de l'exercice 2008.

Le pacte d'actionnaires, conclu le 26 juin 2008 entre les sociétés Holdaffine et Penthièvre Holding, a été résilié le 21 septembre 2009.

Holdaffine détient désormais 35,7% du capital.

Le 2 décembre 2009, Penthièvre Holding a cédé ses titres à Mainz Holding qui détient désormais 12,2% du capital.

### Provisions pour risques et charges

Une provision pour risques et charges relative à cette cession de titres a été comptabilisée pour un montant de 1 033K€ au 31 décembre 2009. Cette dernière correspond à l'engagement pris par Affine vis-à-vis de l'acquéreur.

## ● Principaux évènements affectant le hors-bilan

### Instruments dérivés

Huit nouveaux caps ont été signés au cours de l'exercice pour un montant total notionnel de 152 984 K€ dont quatre en couverture d'emprunts à taux variable pour 25 130K€.

D'autre part, Affine a contracté un swap au cours de l'exercice pour un montant de 15 400 K€.

## ● Evènements postérieurs à la clôture

Le contrat de cession des actions BFI a été signé le 30 décembre 2009 avec un effet au 12 février 2010. Les titres de la société BFI ont été provisionnés en totalité pour 6 755K€. Une reprise de provision du compte courant a été effectuée pour 3 945K€.

Une vente à réméré de l'immeuble Les Triades a été effectuée le 29 décembre 2009 pour un prix de 15 670K€. Cette vente est devenue définitive le 26 janvier 2010. La plus-value de 4 968 K€ retenue dans les comptes au 31 décembre 2009 a donc été rattachée à l'exercice 2009.

## II. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les comptes de l'exercice sont identiques à celles utilisées dans les comptes de l'exercice précédent.

### Présentation des comptes

Le bilan et le compte de résultat ont été établis et présentés conformément aux dispositions du Comité de la Réglementation Comptable et aux instructions du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière en vigueur, applicables aux sociétés immobilières. Le plan de compte utilisé est le plan comptable des établissements de crédit.

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

## Titres de participation

La valeur brute des titres correspond à leur valeur nette comptable au 1<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. Dans le cas de filiales ayant une activité de prestations de services, faiblement capitalisées, ou en l'absence de détention des derniers états financiers, la valeur d'inventaire s'apprécie en fonction des perspectives de résultats et/ou des rendements obtenus.

Sont classés en titres de l'activité de portefeuille (TIAP), les investissements réalisés dans le but d'obtenir un revenu régulier et un gain en capital à moyen terme, sans intention d'investir durablement dans le développement de l'entreprise émettrice, ni de participer activement à sa gestion opérationnelle. Les titres détenus par Affine sont uniquement des titres de sociétés cotées. La comparaison se fait élément par élément, entre le montant comptabilisé à l'entrée dans le patrimoine et la valeur d'inventaire qui est égale au cours moyen du dernier mois de l'exercice.

Relèvent de la catégorie des titres de participation et parts dans les entreprises liées les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de l'entreprise, notamment parce qu'elle permet d'exercer une influence sur la société émettrice des titres ou d'en assurer le contrôle. Au sein de cette catégorie, les parts dans les entreprises liées regroupent les filiales susceptibles d'être incluses par intégration globale dans le même ensemble consolidé qu'Affine.

En application du Comité d'Urgence du CNC n°2005-J du 6 décembre 2005, les frais liés à l'acquisition de titres de participation sont incorporés au prix de revient de ces titres. Les frais d'acquisition s'entendent des droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition. Ces frais sont amortis sur cinq ans à compter de la date d'acquisition des titres.

## Titres de transaction

Affine étant un établissement de crédit, les valeurs mobilières sont enregistrées à la juste valeur dans les livres.

## Actions propres

La valeur brute des actions propres correspond à leur coût historique. Affine détient 679 043 actions propres au 31 décembre 2009.

A la clôture de l'exercice, il résulte qu'une dépréciation doit être constatée dans les comptes de la société si la valeur d'inventaire, constituée par le cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice est inférieure au prix d'achat. Aucune dépréciation n'a été constatée au 31 décembre 2009. Une reprise de dépréciation a été comptabilisée pour 2 864K€.

## Fonds propres

### □ Obligations remboursables en actions (ORA)

**1ère émission:** 2.000 ORA d'une valeur nominale de 10.000 € émises le 15 octobre 2003, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 50€ par action (200 actions par ORA), ajusté des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital.

A la suite de l'attribution gratuite de 4% d'actions aux actionnaires le 23 novembre 2005, cette parité a été portée à 208 actions par ORA.

L'assemblée générale d'Affine qui s'est tenue le 26 avril 2007, ayant décidé de diviser par trois l'action Affine par l'attribution de trois actions nouvelles pour chaque action ancienne à compter du 2 juillet 2007, la parité est portée à 624 actions par ORA.

### Intérêt annuel

Le coupon, basé sur le montant du dividende distribué par la société, est versé selon les modalités suivantes :

- un acompte de 323,23 € par obligation (correspondant à un acompte fixe de 0,518 € par action sous-jacente) ;

- le solde à la date de paiement du dividende.

#### **Amortissement anticipé au gré de la société**

A compter du 15/10/2008, la société peut convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de la clôture de l'action sur 40 séances de bourse est supérieure au prix d'émission ajusté.

A compter du 15/10/2013, la société pourra rembourser en numéraire tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de trente jours calendaires, à un prix assurant au souscripteur initial, à la date de remboursement effective, après prise en compte des coupons versés les années précédentes et de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière date de paiement des intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effective, un taux de rendement actuariel brut de 11%.

#### **Amortissement anticipé au gré du porteur**

A compter du 15/10/2013, les titulaires d'ORA auront le droit de demander à tout moment, excepté du 15 novembre au 31 décembre inclus de chaque année, le remboursement de tout ou partie de leurs ORA à raison de 624 actions (après ajustement) pour obligation.

**2ème émission** : 600 ORA d'une valeur nominale de 16.682 € émises le 29 juin 2005, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 83,41€ par action (200 actions par ORA), ajusté des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital.

A la suite de l'attribution gratuite de 4% d'actions aux actionnaires le 23 novembre 2005, cette parité a été portée à 208 actions par ORA.

L'assemblée générale d'Affine qui s'est tenue le 26 avril 2007, ayant décidé de diviser par trois l'action Affine par l'attribution de trois actions nouvelles pour chaque action ancienne à compter du 2 juillet 2007, la parité est portée à 624 actions par ORA.

#### **Intérêt annuel**

Le coupon, basé sur le montant du dividende distribué par la société, est versé selon les modalités suivantes :

- un acompte de 249.60 € par obligation (correspondant à un acompte de 0,40 € par action sous-jacente)
- le solde à la date du paiement du dividende.

#### **Amortissement anticipé au gré de la société**

A compter du 29/06/2010, la société pourra convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de la clôture de l'action sur 40 séances de bourse est supérieure au prix d'émission ajusté.

A compter du 29/12/2010, la société pourra rembourser en numéraire tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de dix jours ouvrés, à un prix assurant au souscripteur initial, à la date de remboursement effective, après prise en compte des coupons versés les années précédentes et de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière date de paiement des intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effective, un taux de rendement actuariel brut de 11%.

#### **Amortissement anticipé au gré du porteur**

A compter du 29/06/2010, les titulaires d'ORA auront le droit de demander à tout moment le remboursement de tout ou partie de leurs ORA à raison de 624 actions (après ajustement) par obligation.

#### **□ Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI**

Le 13 juillet 2007, Affine a procédé à une émission de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI) pour 75 000 K€ représentés par 1 500 titres de 50 000 € de nominal. Ce placement s'est effectué auprès d'investisseurs étrangers et les titres sont cotés sur le Marché Réglementé de la Bourse de Luxembourg.

#### **Durée des titres**

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

#### **Modalités de remboursement**

Les titres pourront être remboursés, en totalité et non en partie seulement, au gré de l'Emetteur, à toute date de paiement d'intérêt à compter du 13 juillet 2017, pour leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés (y compris les intérêts différés) sous réserve du consentement préalable du Secrétariat Général de la Commission Bancaire.

#### **Forme des titres**

Aucun document matérialisant la propriété des titres n'a été émis. Ces derniers sont émis au porteur et sont inscrits dans les livres d'Euroclear France qui créditera les comptes des teneurs de compte.

### **Rang des titres**

Les titres et les intérêts y afférents constituent des Obligations Subordonnées Ordinaires, directes, inconditionnelles, non assorties de sûreté, à durée indéterminée d'Affine, venant au même rang, sans préférence entre eux ni avec les autres Obligations Subordonnées Ordinaires, présentes ou futures et venant avant tous les titres participatifs émis par Affine, les prêts participatifs consentis à Affine, les Obligations Subordonnées de dernier rang et après les Obligations Non Subordonnée, présents et futurs. En cas de liquidation d'Affine, les titres seront remboursés à un prix égal au pair et leur remboursement n'interviendra qu'après désintéressement de tous les créanciers, privilégiés ou chirographaires mais avant le remboursement des obligations Subordonnées de Dernier Rang, des prêts participatifs accordés à Affine et des titres participatifs émis par lui.

### **Intérêt annuel**

Chaque titre portera intérêt à compter de la date d'émission sur sa valeur nominale sur la base d'un taux trimestriel variable égal au taux Euribor (3) mois plus une marge égale à 2,80% par an, payable trimestriellement à terme échu le 13 juillet, 13 octobre, 13 janvier et 13 avril de chaque année et pour la première fois le 13 octobre 2007. La marge est de 2.80% par an à compter du 13 juillet 2007 inclus jusqu'à la première date de remboursement anticipé (exclue) et ensuite à 3,80% par an.

Si l'assemblée générale ordinaire :

- a constaté avant une date de paiement d'intérêt l'absence de bénéfices distribuables ;
- ou bien a constaté l'existence de bénéfices distribuables, mais n'a ni versé ni voté un dividende sous quelque forme que ce soit, ni effectué un paiement au titre de toute catégorie d'action, à l'exception d'un dividende dont la distribution serait imposée par la loi applicable à l'émetteur en raison de son statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée et d'ex-SICOMI;

Affine pourra différer le paiement des intérêts, les intérêts ainsi différés venant se cumuler avec les intérêts afférents à la date de paiement d'intérêt suivante.

## **Immobilisations incorporelles**

L'essentiel du poste immobilisations incorporelles est composé par les malis de fusion, la valeur des contrats dont Affine est crédit preneur, ainsi que les progiciels informatiques.

### **I. Descriptif des malis de fusion**

L'absorption par voie de transmission universelle de patrimoine (TUP) de filiales, détentrices d'un contrat de crédit-bail immobilier, entraîne l'immobilisation de malis de fusion techniques, représentatifs de la valeur des biens immobiliers lors de l'acquisition de ces sociétés.

#### **A. Affectation des malis**

Chacune de ces sociétés détenant un immeuble, le mali de fusion a donc été rattaché à cet immeuble au moment de la réalisation des TUP.

#### **B. Modalités de dépréciation**

La valeur d'inventaire s'apprécie en fonction des perspectives de résultats et/ou des rendements obtenus. Au 31 décembre 2009, les valeurs des immeubles n'ont pas entraîné de dépréciations des valeurs.

#### **C. Modalités de sortie des malis**

Lorsque les immeubles sont vendus à des tiers, les malis passent en charge dans le compte de résultat.

## II. Descriptif des contrats de crédit-bail preneurs

Rubriques	Terrains	Constructions	Installations	Autres	Total
Valeur d'origine		57 531 930,28			57 531 930,28
Amortissements :					
- cumul exercices antérieurs		(16 059 790,18)			(16 059 790,18)
- dotations de l'exercice		(3 539 558,47)			(3 539 558,47)
TOTAL		37 932 581,61			37 932 581,61

REDEVANCES PAYEES :					
- Cumuls exercices antérieurs		25 385 176,38			25 385 176,38
- Dotations de l'exercice		4 735 055,98			4 735 055,98
TOTAL		30 120 232,36			30 120 232,36

REDEV. RESTANT A PAYER :					
- à un an au plus		4 488 317,71			4 488 317,71
- à plus d'un an et cinq ans au +		15 092 576,86			15 092 576,86
- à plus de cinq ans		6 965 280,40			6 965 280,40
TOTAL		26 546 174,97			26 546 174,97

VALEUR RESIDUELLE					
- à un an au plus					
- à plus d'un an et cinq ans au +		2 404 199,69			2 404 199,69
- à plus de cinq ans		1 605 003,00			1 605 003,00
TOTAL		4 009 202,69			4 009 202,69

## Immeubles loués en crédit-bail

### I. Valeur brute

La valeur brute des immeubles comprend le coût du terrain et des constructions ainsi que les frais d'acquisition.

### II. Amortissement

Les immeubles en crédit-bail acquis avant le 1<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 crédit-bail acquis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000 sont amortis selon la méthode financière correspondant à l'amortissement financier du contrat de crédit-bail, les frais d'acquisition étant amortis en premier lieu.

### III. Provision Article 64

Les immeubles en crédit-bail du secteur Sicomi antérieurs au 1<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 s'élève à 25 626 K€ au 31 décembre 2009.

### IV. Provision Article 57 (nouveau régime Crédit Bail Immobilier)

Les contrats, signés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1996, sont soumis à la nouvelle législation du crédit-bail. Les immeubles donnent lieu à la constitution d'une provision Article 57 dès lors que l'amortissement financier est supérieur à l'amortissement comptable.

Par ailleurs, cette provision est également dotée pour les immeubles replacés en crédit-bail relevant de ce régime dès lors que, à la date de renégociation, la valeur nette comptable de l'immeuble est supérieure à la valeur financière du contrat.

Le montant de cette provision s'élève à 3 830 K€ au 31 décembre 2009.

### V. Réserve latente

Lorsque l'amortissement comptable est supérieur à l'amortissement financier, la différence donne lieu à la constitution d'une réserve latente qui n'est pas constatée dans les comptes sociaux. Elle s'élève à 949 K€ au 31 décembre 2009 contre 1 740 K€ au 31 décembre 2008.

### Immeubles en crédit-bail temporairement non loués

Les immeubles, dont le contrat de crédit-bail a été résilié juridiquement, sont transférés en immeubles temporairement non loués (ITNL) si les crédits preneurs sont facturés sous forme d'indemnités d'occupation et en location simple pour les autres.

Les provisions articles 64 ou 57 portant sur ces immeubles sont alors reprises, les provisions pour dépréciation existantes sont transférées et de nouvelles provisions peuvent être dotées s'il y a lieu. Un nouveau plan d'amortissement est calculé en amortissant linéairement sur la durée restant à courir la valeur nette comptable à la date du transfert.

Au 31 décembre 2009, il n'existe aucun ITNL dans la société.

### Immeubles en location simple

*(Application du règlement n°2002-10 du 12 décembre 2002 du Comité de la Réglementation Comptable relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs, modifié par le règlement n°2003-07 du 12 décembre 2003)*

#### I. Valeur brute

La valeur brute des immeubles comprend le coût du terrain et des constructions ainsi que les frais d'acquisition.

#### II. Amortissement

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, Affine amorti les immeubles par composants. La ventilation de la valeur brute des immeubles en quatre composants se fait selon la nature de construction, de la manière suivante :

	Bureaux		Activités		Autres	
	Affectation par composants	Durée d'amortissement	Affectation par composants	Durée d'amortissement	Affectation par composants	Durée d'amortissement
Gros Oeuvre	50,00%	60 ans	60,00%	30 ans	40,00%	50 ans
Toiture, façades et étanchéité	17,50%	30 ans	10,00%	30 ans	20,00%	25 ans
Installations Générales Techniques	22,50%	20 ans	25,00%	20 ans	25,00%	20 ans
Agencements	10,00%	15 ans	5,00%	10 ans	15,00%	15 ans

Les frais d'acquisition sont intégrés dans les quatre composants au prorata de leur part.

Les pourcentages et les durées d'amortissement utilisés sont issus des travaux des instances représentatives professionnelles, dont les résultats ont été adaptés au portefeuille d'Affine.

### Créances douteuses - Application du règlement CRC n°2002-03

Tant pour les opérations de crédit-bail que pour celles de location simple, dès lors qu'une créance est échue depuis plus de 6 mois à la clôture de l'exercice, elle est transférée au compte "créances douteuses". Il en est de même lorsque la situation d'une contrepartie permet de conclure à l'existence d'un risque avéré (redressement judiciaire, difficultés financières graves).

Le règlement N°CRC 2002-03 introduit dans sa section I intitulée « Identification comptable du risque de crédit » une nouvelle classification comptable des encours : à côté des encours douteux est instituée une catégorie d'encours douteux compromis. Par ailleurs, à l'intérieur des encours sains sont recensés les encours restructurés.

Les encours figurent désormais en « encours douteux compromis » lorsqu'ils sont classés en douteux un an au moins, ou en cas de déchéance du terme ou de résiliation d'un contrat de crédit-bail.

Les encours restructurés à des conditions hors marché sont identifiés dans l'encours sain dans une sous-catégorie spécifique jusqu'à leur échéance finale. Aucun encours n'a été identifié comme relevant de cette catégorie.

La ventilation des encours selon ces critères apparaît dans le détail des créances rattachées en note 5. Aucun effet d'actualisation ne vient impacter le montant des dépréciations sur créances douteuses de crédit-bail.

## Dépréciation en diminution de l'actif

### Immeubles en crédit-bail

Les immeubles reloués à une valeur financière inférieure à leur valeur nette comptable donnent lieu, pour la différence, à une dépréciation en diminution d'actif. Trois dossiers sont concernés pour un montant total de dépréciation s'élevant à 645 K€ au 31 décembre 2009.

Les immeubles pour lesquels les crédits preneurs sont en difficulté peuvent également faire l'objet de dépréciation. Aucune dépréciation de cette nature n'existe au 31 décembre 2009.

Par ailleurs, un contrat de crédit-bail libre fait l'objet de dépréciation pour un montant de 57 K€, afin de couvrir la moins-value comptable lors de la levée d'option à la fin du contrat.

L'ensemble de ces dépréciations s'élève à 702 K€ au 31 décembre 2009, après une reprise nette de 77 K€ au cours de l'exercice.

### Immeubles en location simple

59 des 60 immeubles en location simple, soit 99,90% de la valeur brute du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2009 de la part de trois cabinets d'experts, Ad Valorem, BNP Real Estate et Cushmann and Wakefield.

Sur l'immeuble de Biarritz une expertise interne a été retenue.

Quatre immeubles ont fait l'objet d'une nouvelle dépréciation au cours de la période pour 663 K€ et trois immeubles d'une reprise pour 244 K€.

Le total des dépréciations s'élève à 1 705 K€ au 31 décembre 2009 et concerne huit immeubles.

### Dépréciations pour créances douteuses

Les dépréciations de ces créances sont déterminées, contrat par contrat, en prenant en compte les garanties existantes.

Pour les opérations de crédit-bail libre, la partie non échue des créances ainsi dépréciées - qui figure dans le poste "autres crédits à la clientèle" - fait l'objet d'une dépréciation qui est déterminée dans les mêmes conditions.

Les indemnités de résiliation sont comptabilisées, en cas de rupture du contrat de crédit-bail, au poste "créances douteuses sur opérations de crédit-bail". Elles sont normalement dépréciées à 100 % de leur montant hors taxes sous déduction des garanties reçues.

Aucun montant n'a été comptabilisé dans les comptes au 31 décembre 2009. Au 31 décembre 2008, ce poste ne concernait qu'un dossier et l'indemnité de résiliation a été réglée conformément à l'échéancier prévu.

En milliers d'euros	Clientèle	Crédit bail	Locatif	Autres actifs	Total
<b>Dépréciations au 31.12.2008</b>	<b>7 898</b>	<b>635</b>	<b>830</b>	<b>0</b>	<b>9 363</b>
Dotations	3 406	212	1 143		4 761
Reprises	-7 898	-	-637		-8 535
Reprises s/indem. De résiliation		-			-
<b>Dépréciations au 31.12.2009</b>	<b>3 406</b>	<b>847</b>	<b>1336</b>	<b>0</b>	<b>5 589</b>

La situation nette de la société Cardev étant déficitaire, Affine a déprécié dans ses comptes une partie de son compte courant d'actionnaire et la totalité de la valeur des titres qu'elle détient.

## Méthode de l'étalement des coûts d'emprunts

La société Affine a adopté en 2002 la méthode préférentielle de l'étalement des coûts d'emprunts.

Les coûts d'emprunts (commissions de montage, honoraires, frais accessoires) sont donc étalés sur la durée de vie de l'emprunt sous-jacent et selon les mêmes modalités d'amortissement.

## Instruments financiers à terme

Toutes les opérations réalisées par le groupe sur les instruments financiers à terme sont des opérations de gré à gré qui figurent dans les engagements hors bilan. Elles sont réalisées en couverture d'opérations de refinancement ; la société n'effectue pas de transactions à caractère spéculatif. Conclues dans le cadre d'une gestion globale du refinancement de la société et de son risque de taux, ces contrats entrent dans la catégorie de la macro-couverture.



A chaque clôture, l'ensemble de ces instruments fait l'objet d'une valorisation de la part des établissements de crédit contrepartie.

### Caps et Tunnels

Les primes payées sont enregistrées en compte d'attente lors de leur versement et réparties en charges sur la durée de vie de l'instrument à terme. Le différentiel de taux potentiel à percevoir est évalué chaque trimestre et comptabilisé parallèlement à l'excédent de charges sur l'élément couvert.

Au 31 décembre 2009, la juste valeur des caps, collars et tunnels détenus par la société s'élève à (3 609 K€). En 2009, les caps, collars et tunnels ont représenté une charge de 1 376 K€.

### Swaps de taux

Au 31 décembre 2009, la juste valeur des swaps détenus par la société s'élève à (1 934 K€). En 2009, ils ont représenté une charge nette de 1 067 K€.

## Impôts

### Régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC)

Affine a acquis via les TUP des sociétés Gennevilliers et Marie Galante deux contrats de crédit-bail au cours de l'exercice ; ces contrats de crédit-bail immobilier n'entreront dans le secteur SIIC qu'au moment de la levée de l'option et après paiement de l'exit tax.

La société 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 crédit-bail 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 distribuées à hauteur de 50 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les dividendes reçus des filiales ayant opté doivent être intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

### Engagement de retraite

Les salariés d'Affine relèvent 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 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>
Plus de 20 ans d'ancienneté	1,5 mois	années et 2/15 <sup>ème</sup> au delà de la 10 <sup>ème</sup>
Plus de 30 ans d'ancienneté	2 mois	année

Le salaire à prendre en considération est le douzième de la rémunération brute des douze derniers mois précédant le licenciement ou, selon la formule la plus avantageuse, le tiers des trois derniers mois.

Par prudence, les engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes d'Affine selon l'hypothèse d'une mise à la retraite à 65 ans et s'élèvent au 31 décembre 2009 à 365 K€.

Les hypothèses actuarielles retenues pour le calcul de la provision sont :

- taux d'actualisation : 3,97%
- taux de rotation : 16% avant 50 ans et 3% au-delà
- coefficient de revalorisation des salaires : 1,76%
- table de mortalité INSEE TD-TV 04-06.

## **Droit individuel à la formation (DIF)**

Les salariés ont accumulé un droit à formation de 2 641 h.

## **Plan d'intéressement des salariés au capital**

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 18 décembre 2006, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 7 200 actions propres, dont l'impact sur le résultat s'élève à (317 K€).

Le nombre d'actions attribuées aux salariés au titre de 2009 est identique à celui de 2008 soit 7 200 actions.

Les attributions complémentaires décidées par le Conseil d'administration du 10 décembre 2007 et 10 décembre 2008 portant sur 13 260 actions gratuites attribuées à certains salariés ont entraîné la constatation d'une provision pour charge de 144 K€.

## **Rémunération des organes de direction et d'administration**

Le montant des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux de la société s'est élevé à 476 890 €.

Les autres avantages de toute nature dont disposent les mandataires sociaux d'Affine sont :

- Cotisation Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants : 17,04 K€ en 2009 ;
- Voiture de fonction : une représentant une charge locative de 4,6 K€ en 2009 ;
- Indemnité de cessation de fonction : cette indemnité doit être subordonnée à une condition de performance liée aux résultats d'Affine. Elle représente un an de rémunération brute globale si le résultat net dans les comptes individuels d'Affine est au moins égal à 3 % des capitaux propres, si cette condition n'est pas remplie, la performance pourra être appréciée sur la base des comptes consolidés ;
- Cotisations aux organismes de retraite versées au titre de l'exercice : 57 K€.

Le montant des jetons de présence versés aux administrateurs (y compris les mandataires sociaux) ainsi que le montant des rémunérations du comité d'engagement et du comité d'audit se sont élevés à 136 K€. Le montant des engagements contractés pour pension de retraite au profit des mandataires sociaux s'élève à 140 K€.

## **Plan d'intéressement des dirigeants au capital**

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 18 décembre 2006, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 15 900 actions propres, dont l'impact sur le résultat s'élève à (698 K€).

Les attributions complémentaires décidées par le Conseil d'administration du 10 décembre 2007 et 10 décembre 2008 portant sur 17 550 actions gratuites attribuées à certains dirigeants ont entraîné la constatation d'une provision pour charge de 191 K€.

## **III - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

### **Chiffre d'affaires sectoriel (en K€)**

	2009			
	Total	Crédit-bail	Location	Filiales/Prêts
Chiffre d'affaires	84 106	25 555	52 319	6 233

### **Obligations de distribution du secteur Sicomi**

Les bénéfices provenant des opérations totalement ou partiellement exonérées d'impôt sur les sociétés, en application du régime de faveur des Sicomi, sont obligatoirement distribués à hauteur de 85 % de la fraction exonérée.

En application de l'article 36 des statuts de la société, modifiés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juillet 2000, la distribution des plus-values de cession anticipée provenant du secteur Sicomi peut être étalée sur 3 ans.

Au titre de l'exercice 2009, les bénéfices provenant des opérations de crédit-bail exonérées se sont élevés à 260 K € et l'obligation de distribution de 85 % s'élève à 221 K€.

### **Obligations de distribution du secteur SIIC**

Les conditions de distribution décrites au chapitre « impôts » permettent d'étaler sur 2 ans la distribution

provenant des plus-values de cession d'immeubles. La distribution relative aux plus-values 2009 fera l'objet d'un étalement.

Le détail des distributions 2009 relatives au secteur SIIC figure dans le tableau ci-dessous (en euros) :

K€	<i>Montant à distribuer</i>		<i>Année de versement du dividende correspondant</i>
	Base	Minimum obligatoire	2010
Bénéfices provenant de la location	-8 200	-	-
Plus-values de cessions d'immeubles	20 700	10 350	3 346
Dividendes des filiales ayant opté	6 390	6 390	6 390
	<b>18 890</b>	<b>16 740</b>	<b>9 736</b>

Le calcul du montant de la distribution obligatoire se fait sur la base fiscale dans la limite du résultat comptable.

### Impôts sur les bénéfices

La société AFFINE a encaissé 4 568K€ de créance résultant du report en arrière des déficits. Soit :

- 3 395K€ imputés sur l'IS de l'année 2005,
- 1 173K€ imputés sur l'IS de l'année 2004.

### Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 44 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

Mandataires sociaux :	2
Cadres :	34
Employés :	8

Un plan d'action en faveur de l'emploi des séniors a été mis en place en 2009.

### Société consolidante

Les comptes du groupe Affine sont consolidés par intégration globale par la société MAB Finances SAS.

## IV - INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT

### Notes sur le bilan social

#### Note 1 - Créances sur les établissements de crédits

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>A vue</b>	<b>25 423</b>	<b>25 423</b>	-	-	-
Comptes	25 423	25 423			
Créances rattachées	-	-			
<b>A terme</b>	-	-	-	-	-
Prêts	-				
Créances rattachées	-				
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>25 423</b>	<b>25 423</b>	-	-	-

## Note 2 - Opérations avec la clientèle

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>Autres crédits clientèle nets</b>	<b>11 247</b>	<b>11 147</b>	<b>56</b>	<b>44</b>	-
Prêts	11 197*	11 097	56	44	-
Créances rattachées	50	50	-	-	-
<b>Comptes ordinaires débiteurs</b>	<b>81 310</b>	<b>81 310</b>	-	-	-
Prêts	81 310	81 310			
Créances rattachées	-				
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>92 557</b>	<b>92 457</b>	<b>56</b>	<b>44</b>	-

\* A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, le prêt de 11M€ au profit de la société CONCERTO DEVELOPPEMENT a été transformé en avance en compte courant conformément à l'avenant du 23 novembre 2009

## Note 3 - Obligations, actions, autres à revenu fixe et variable

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
<b>Obligations et autres titres à revenu fixe</b>	-	-
Titres de placement	-	-
Créances rattachées	-	-
<b>Actions et autres titres à revenu variable</b>	<b>172</b>	<b>187</b>
Titres de transaction	172	187
Titres de placement		
Titres d'investissement		
Créances rattachées		
<b>Total</b>	<b>172</b>	<b>187</b>

## Note 4 - Participations, parts dans les entreprises liées, autres titres détenus à long terme

	%	Net 2009	Net 2008	N° SIREN	CA HT 2008	Capital et réserves 2008	Résultat 2008
<b>Participations</b>		<b>19</b>	<b>15 502</b>				
Sofaris	NS	7	7	402 628 838	812 600	446 300	42 000
Altaréa	NS	-	15 483	335 480 877	778 957	899 559	(383 547)
Habitat et Humanisme	NS	12	12	NC	NC	67 837	3 640

## Part dans les entreprises liées

En milliers d'euros

	N° SIREN	Capital et réserves	Quote-part détenue	Valeur nette comptable des titres détenus		Prêts et avances	Montant des cautions	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Provisions sur créances chez Affine	
				Brute	Nette						
SAS Affine développement 1	492 580 287	34	100,00 %	72	18	-		-	(16)	-	
SAS Affine développement 2	492 580 527	42	100,00 %	72	26	4		-	(16)	-	
Affinvestor	HRB 92642 B	(1 389)	94,00%	588	199	4 732		1 824	25	-	
Affiparis	379 219 405	49 485	64,88%	34 733	25 426	27 976		13 239	(11 481)	-	
Sci Arca ville d'été	492 410 964	201	99,99%	201	201	1 399	11 879	-	(196)	-	
SC Atit	379 839 277	4	100,00 %	4	4	36		-	61	-	
Banimmo	Belgique	154 904	50,00%	67 243	67 243	-		7 586	13 570	-	
SAS B.F.I	479 597 429	567	74,77%	6 755	-	2 000	1718	7 480	(1 420)	-	
SCI Bourghethroulde	493 825 004	71	0,10%	0	0	(16)		-	(2)	-	
SCI Bretigny	451 849 021	7	99,90%	1	1	1 083		1 166	257	-	
SCI Capucines 3	492 410 683	16	99,99%	16	16	-		-	(7)	-	
SCI Capucines 4	507 469 724	16	99,99%	16	6	-		-	(10)	-	
SCI Capucines 5	507 471 522	16	99,99%	16	6	-		-	(10)	-	
SCI Capucines 6	507 469 930	16	99,99%	16	6	-		-	(10)	-	
SAS Capucine investissements	388 162 117	(982)	95,00%	23	0	4 275	1 000	1 900	199	(695)	
SA Cardev	RPM bruxelles 0887.494.174	(194)	98,39%	61	-	8 797	5 000	-	(2 560)	(2 710)	
SARL Concerto Développement	421 156 019	472	66,99%	10 729	6 447	7 784	75	17 506	660	-	
SA Cour des Capucines	429 694 698	631	99,98%	940	940	1 928		150	(128)	-	
SAS Etienne Molina	500 702 055	937	100,00 %	937	937	5 911	16 650	1 792	177	-	
SNC Les Jardins des Quais	432 710 747	20	50,00%	3 436	3 436	4 505	17 755	5 227	(1 491)	-	
Les 7 collines	518 379 433	37	95,00%	35	35	2 834		193	(1 380)	-	
SCI Luce parc leclerc	492 803 572	1	0,10%	0	-	(2)		-	(83)	-	
SAS Lumière	420 133 712	(472)	67,91%	0	-	444		-	(22)	-	
SCI Marseille la Timone	501 288 518	1	0,10%	-	-	-		-	(1)	-	
Sci Nevers colbert	492 344 809	102	99,99%	101	101	529		-	(66)	-	
SAS Promaffine	382 079 317	1 337	100,00 %	5 105	765	6 492	2 070	1 931	(572)	-	
SAS Sipec	569 804 818	13 746	100,00 %	17 600	17 600	1 016		692	572	-	
SAS Target	410 970 412	316	100,00 %	8 752	3 547	2 971		-	638	-	
SNC Transaffine	382 680 767	26	100,00 %	26	26	(2)		-	(11)	-	
<b>TOTAL</b>				<b>157 477</b>	<b>Actif</b>	<b>84 716</b>					<b>(3405)</b>
					<b>Passif</b>	<b>(20)</b>					
						<b>84 696</b>					

<u>Dividendes reçus en 2009 des entités :</u>	<b>10 673</b>
- Concerto Développement	410
- Banimmo	5 678
- Target	82
- Sipec	4 440
- Atit	61

## Note 5 - Opérations de crédit-bail

### Variation des immobilisations

En milliers d'euros	location	ITNL	en cours	Total
<b>Valeurs brutes au 31/12/2008</b>	<b>244 381</b>	-	-	<b>244 381</b>
<b>Augmentations</b>	-	-	5	5
Acquisitions de l'exercice	-	-	5	5
Virements de poste à poste	-	-	-	-
<b>Diminutions</b>	<b>(36 454)</b>	-	-	<b>(36 454)</b>
Transferts d'ITNL à location simple	-	-	-	-
Cessions	(36 454)	-	-	(36 454)
<b>Transferts</b>	-	-	-	-
<b>Valeurs brutes au 31/12/2009</b>	<b>207 927</b>	-	5	<b>207 931</b>

### Variation des amortissements et provisions

En milliers d'euros	location	ITNL	Total
<b>Amortissements et provisions au 31.12.2008</b>	<b>154 402</b>	-	<b>154 402</b>
Dotations	14 199	-	14 199
Cessions et reprises	(32 729)	-	(32 729)
Transferts d'ITNL à Location simple	-	-	-
<b>Amortissements et provisions au 31.12.2009</b>	<b>135 872</b>	-	<b>135 872</b>

### Détail des créances rattachées

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Créances ordinaires TTC	1 524	1 735
Créances sur cession d'immobilisation	-	-
Créances douteuses TTC hors indemnités de résiliation (I.R.)	-	-
Créances douteuses compromises TTC hors I.R.	1 097	863
Créances douteuses compromises TTC sur I.R.	-	381
Provisions créances douteuses hors I.R.	-	-
Provisions créances douteuses compromises hors I.R.	(847)	(635)
Provisions créances douteuses compromises sur I.R.	-	-
<b>Total</b>	<b>1 774</b>	<b>2 345</b>

\* Les provisions portent sur le montant hors taxes des créances.

## Note 6 - Location simple et immobilisations incorporelles et corporelles

### Variation des immobilisations

En milliers d'euros	Immobilisations d'exploitation		Patrimoine Locatif		Total
	incorporelles	corporelles	en location	en cours	
<b>Valeurs brutes au 31/12/2008</b>	<b>45 089</b>	<b>585</b>	<b>281 801</b>	<b>1 176</b>	<b>328 651</b>
Augmentations	27	11	1 657	1 890	3 585
Transferts de poste	(4 065)	-	5 297	(1 231)	-
Cessions et reprises	-	(10)	(27 847)	(60)	(27 917)
<b>Valeurs brutes au 31/12/2009</b>	<b>41 051</b>	<b>586</b>	<b>260 908</b>	<b>1 774</b>	<b>304 319</b>

### Variation des amortissements et provisions

En milliers d'euros	Immobilisations d'exploitation		Patrimoine Locatif	Total
	incorporelles	corporelles	En location	
<b>Valeurs brutes au 31/12/2008</b>	<b>302</b>	<b>482</b>	<b>36 073</b>	<b>36 857</b>
<b>Augmentations</b>	-	-	-	-
Dotations	38	65	9 033	9 137
TUP	-	-	-	-
Cessions et reprises	-	(10)	(5 475)	(5 485)
<b>Valeurs brutes au 31/12/2009</b>	<b>340</b>	<b>537</b>	<b>39 631</b>	<b>40 508</b>

## Détail des créances rattachées

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Créances ordinaires TTC	1 634	3 588
Produits à recevoir	142	189
Créances douteuses TTC hors indemnités de résiliation	1 934	1 116
Indemnités de résiliation douteuses TTC		
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation	(1 336)	(830)
Provisions créances douteuses sur indemnités de résiliation		
<b>Total</b>	<b>2 374</b>	<b>4 063</b>

## Note 7 - Comptes de régularisations et actifs divers

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
<b>Autres actifs</b>	<b>12 430</b>	<b>7 568</b>
Etat - Créances sociales et fiscales	126	80
Dépôts versés	2 638	2 020
Acompte sur dividende	2 434	3 651
Fonds de roulement et appels charges de copropriétés versés	2 000	1 179
Montant à recevoir sur ventes d'immeubles	5 000	95
Autres débiteurs divers	232	542
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>6 907</b>	<b>6 300</b>
Clients nets (prestations de services)	42	1 231
Charges constatées d'avance sur caps	280	449
Autres charges constatées d'avance	2 494	318
Charges à répartir	4 090	4 300
Produits à recevoir	-	2
<b>Total</b>	<b>19 337</b>	<b>13 868</b>

## Détail des mouvements sur actions propres

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Acquisitions	Ventes	Moins-values	Plus-values	Reprise de Dépréciation	Au 31/12/2009
<b>Total</b>	3 230	9 107	(5 452)	-	-	2 864	9 750

## Note 8 - Dettes envers les établissements de crédit

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>A vue</b>	<b>17 993</b>	<b>17 993</b>	-	-	-
Comptes	17 993	17 993			
Dettes rattachées					
<b>A terme</b>	<b>275 692</b>	<b>9 515</b>	<b>14 954</b>	<b>121 019</b>	<b>130 205</b>
Emprunts	275 054	8 876	14 954	121 019	130 205
Dettes rattachées	639	639			
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>293 685</b>	<b>27 508</b>	<b>14 954</b>	<b>121 019</b>	<b>130 205</b>

## Note 9 - Opérations avec la clientèle

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>Autres dettes à vue</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	-	-	-
Comptes ordinaires	20	20			
Autres sommes dues					
Dettes rattachées					
<b>Autres dettes à terme</b>	<b>9 230</b>	<b>2 605</b>	<b>204</b>	<b>1 332</b>	<b>5 088</b>
Comptes et emprunts à terme	9 230	2 605	204	1 332	5 088
Dettes rattachées					
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>9 250</b>	<b>2 626</b>	<b>204</b>	<b>1 332</b>	<b>5 088</b>

## Note 10 - Dettes représentées par un titre

Néant

## Note 11 - Comptes de régularisation et passifs divers

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
<b>Autres passifs</b>	<b>17 611</b>	<b>16 151</b>
Etat (IS, TVA)	843	1 476
Exit tax	51	352
Autres dettes fiscales et envers les organismes sociaux	608	568
Personnel	156	155
Dépôts reçus	7 636	8 718
Fournisseurs	544	546
Prêts preneurs en crédit-bail	2 869	3 231
Soldes à décaisser sur investissements	17	17
Versements reçus sur appels en garantie	100	107
Dividendes à verser	-	-
Versement restant à effectuer sur titres	0	2
Autres créditeurs divers	4 787	979
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>4 753</b>	<b>6 124</b>
Intérêts à payer sur caps et swaps	177	4
Charges à payer LS	484	1 034
Charges à payer CB	-	26
Charges à payer d'exploitation	1 486	1 490
Résultat déficitaire des filiales	1 025	1 554
Produits comptabilisés d'avance LS	211	42
Produits comptabilisés d'avance CB	1 188	1 871
Produits comptabilisés d'avance d'exploitation	-	-
Divers	183	104
<b>Total</b>	<b>22 364</b>	<b>22 276</b>

## Note 12 - Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	Solde d'ouverture	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice utilisé	Reprise de l'exercice non utilisé	Variation Périmètre	Solde de clôture
Provision pour risque divers litiges clients		1 033				1 033
Provision pour risque fiscal						
Provision pour charges de retraite	307	58				365
Provision pour charges diverses	521	36	120			437
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>828</b>	<b>1 127</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 835</b>

## Note 13 - Dettes subordonnées

### Obligations remboursables en actions

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>A durée déterminée</b>	<b>30 554</b>		<b>345</b>	<b>30 009</b>	
Comptes	30 009			30 009	
Dettes rattachées	345		345		
<b>A durée indéterminée</b>					
Comptes					
Dettes rattachées					
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>30 354</b>		<b>345</b>	<b>30 009</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>A durée déterminée</b>					
Comptes					
Dettes rattachées					
<b>A durée indéterminée</b>	<b>75 620</b>	<b>620</b>	-	-	<b>75 000</b>
Comptes	75 000				75 000
Dettes rattachées	620	620			
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>75 620</b>	<b>620</b>	-	-	<b>75 000</b>

## Note 14 – Fonds pour risques bancaires généraux

Néant



## Note 15 - Capitaux propres

### Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros	Capital	Primes	Provisions réglementées	Réserves et RAN	Résultat de l'exercice	Ecarts de Réévaluation	Total
<b>Au 31.12.2007</b>	<b>47 700</b>	<b>23 787</b>	<b>1 328</b>	<b>58 398</b>	<b>16 841</b>	<b>28 041</b>	<b>176 095</b>
Part dans le résultat					12 566		12 566
Distribution de l'exercice					(13 379)		(13 379)
Affectation en réserves				3 462	(3 462)		-
Affectation en Report à Nouveau				10 133		(10 133)	-
Réserves libres sur ventes LS							
Subventions nettes et amorts dérogatoires			1 258				1 258
Augmentation de capital	29	160					189
Arrondi de capital	71			(71)			-
Acompte dividende sur actions propres				264			264
<b>Au 31.12.2008</b>	<b>47 800</b>	<b>23 947</b>	<b>2 586</b>	<b>72 187</b>	<b>12 566</b>	<b>17 907</b>	<b>176 993</b>
Part dans le résultat					10 895		10 895
Distribution de l'exercice					-8 114		-8 114
Affectation en réserves et RAN				4 453	-4 453		0
Réserves libres sur ventes LS				2 942		-2 942	0
Subventions nettes et amorts dérogatoires			1 325				1 325
Augmentation de capital							-
Arrondi de capital							-
Acompte dividende sur actions propres				492			492
<b>Au 31.12.2009</b>	<b>47 800</b>	<b>23 947</b>	<b>3 911</b>	<b>80 074</b>	<b>10 895</b>	<b>14 965</b>	<b>181 592</b>

Affine a distribué un acompte sur dividende qui est classé à l'actif du bilan et non en diminution des capitaux propres.

### Ventilation des réserves

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Réserve légale	4 806	4 806
Réserves statutaires		
Autres réserves	32 125	29 182
<b>Total</b>	<b>36 931</b>	<b>33 988</b>

### Actions autorisées, émises et libérées

	A l'ouverture	Distribution de dividendes en actions	Incorporation de réserves	A la clôture
Nombre d'actions	8 113 566			8 113 566
Capital en euros	47 800 000			47 800 000

## Tableau de variation des écarts de réévaluation

En milliers d'euros	Ecart de réévaluation généralisé le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/09
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
LYON BRON	1 444				1 444
ISTRES	48		(48)		-
AGEN	106	(105)	(1)		-
ST QUENTIN FALLAVIER	995			(18)	978
NANTES LOT N°8	97				97
EVRY	319				319
BUC	254	(254)			-
NANTES LOT N°9	112			(1)	111
ECULLY	(35)	35			-
DAGNEUX	435		(407)	(28)	-
ARNAGE	(2)		2		-
BRETIGNY SUR ORGE	214				214
VITROLLES	(19)	19			-
TRAPPES	1 218	(606)	(589)	(22)	-
ANTONY	386	(349)	(37)		-
AIX EN PROVENCE	502			(1)	501
QUINCY SOUS SENART	1 045	(1 038)			7
LANNEMEZAN	(0)	0			-
ANGERS	98		(98)		-
ORLEANS	(48)	48			-
ST-OUEN L'AUMONE	583	(134)	(424)	(25)	-
BRIANCON	144		(144)		-
VITROLLES	(21)	21			-
AIX EN PROVENCE	75				75
SAINT OUEN	349			(12)	338
NANTES	54		(54)		-
LE LARDIN ST LAZARE	20		(20)		-
FRONTIGNON	(6)	6			-
BIARRITZ	143				143
MARSEILLE 16ème	170				170
VENISSIEUX	222			(12)	210
MALAKOFF	467				467
ORLEANS	134				134
TOLBIAC MASSENA PARIS	2 939		(2 939)		-
VILLENEUVE D'ASCQ	18		(18)		-
SATOLAS-ET-BONCE	332		(332)		-
BAILLY	428		(428)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (JUNON-JUPITER)	291		(291)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (MINERVE)	165		(165)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (OREADES)	(91)	91			-
TOLBIAC	5 390		(5 390)		-
AIX-EN-PROVENCE	1 183			(20)	1 163
BELLERIVE-SUR-ALLIER	848		(848)		-
SAINT MICHEL SUR ORGE	542	(214)	(328)		-
AULNAY-SOUS-BOIS	160		(160)		-
CORBAS ST-PRIEST	123		(119)	(4)	-
L'ISLE D'ABEAU	477		(465)	(13)	-
CERGY PONTOISE	135		(135)		-
BRIGNAIS	182		(182)		-
RUEIL Passage St-Antoine	2 704			(58)	2 645
CALUIRE	40		(40)		-
VERT ST DENIS	1 381	(32)		(75)	1 273
TRONCHET 2EME	1 356	(47)	(1295)	(14)	-
RUE CASTEJA	1 431	(1 098)	(333)		-
LE RHODANIEN	622	(271)			351
LOGELBACH	75		(75)		-
PANTIN - "TOUR ESSOR"	(44)	44			-
BAGNOLET	1 025				1 025
REAUMUR	2 485	(1 027)	(1 458)		-
PALaiseau	801	(475)		(4)	322
NOISY LE GRAND "LE SARI"	(55)		55		-
NOISY PARKING	(6)		6		-
NOISY PARKING	(9)		9		-
SCEAUX ILOT CHARAIRE	50	(17)	(33)		-
COUDRAY MONCEAU	87		(87)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Rose)	1 257				1 257
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Rose)	74			(9)	65
CHAMPLAN	137		(65)	(72)	-
VILLEURBANNE	149	(37)	(112)		-
BONDY	94		(94)		-

En milliers d'euros	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/09
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
BONSAI RENNES	57		(57)		-
BONSAI HOUSSEN	100		(100)		-
CLERMONT 2	41		(41)		-
CLERMONT 1	189		(189)		-
AVIGNON	69		(69)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Beige)	126				126
SAVIGNY LE TEMPLE	2 971	(1 367)	(1 604)		-
VITROLLES	578	(185)			393
LOGNES	1 264	(321)	(943)		(0)
ST GERMAIN LES ARPAJON	1 536	(535)			1 001
MARSEILLE GRAND ECRAN	(218)	218			-
VILLEURBANNE	(323)	323			-
VITROLLES 1	11		(11)		-
VITROLLES 2	72	(72)			-
RILLIEUX	526	(79)	(427)	(19)	-
AVIGNON	443		(443)		-
TREMBLAY EN France	134				134
IMMEUBLE A SEVRES	232		(230)	(2)	-
PARIS TOUR BERCY	8 947		(8 767)	(179)	-
<b>Total</b>	<b>53 038</b>	<b>(7 459)</b>	<b>(30 025)</b>	<b>(590)</b>	<b>14 965</b>

## Notes sur le compte de résultat social

### Note 16 - Produits sur opération avec les établissements de crédit

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	39	713
Intérêts sur comptes et prêts au jour le jour	-	-
Intérêts sur comptes et prêts à terme	-	-
Produits sur caps	-	20
Produits sur swaps	3	194
Produits divers d'intérêts	62	55
<b>Total</b>	<b>103</b>	<b>982</b>

### Note 17 - Produits sur opérations avec la clientèle

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Intérêts sur autres crédits à la clientèle	-	-
Intérêts sur comptes d'avance et moratoires location financement	1	6
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	1 701	2 929
Produits divers d'intérêts	354	-
<b>Total</b>	<b>2 057</b>	<b>2 934</b>

### Note 18 - Produits sur obligations et autres titres à revenu fixe

Néant

### Note 19 - Charges sur opérations avec les établissements de crédit

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	243	17
Intérêts sur comptes et emprunts à terme	8 570	18 379
Charges sur caps	636	249
Charges sur swaps	1 070	4
Charges sur tunnels	289	-
Charges sur collars	451	-
Charges sur engagements de financement Ets de crédit	73	47
Charges sur engagements de garantie Ets de crédit	-	-
<b>Total</b>	<b>11 332</b>	<b>18 696</b>

## Note 20 - Charges sur opérations avec la clientèle

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Intérêts sur emprunts à terme clientèle financière	-	-
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	55	117
Intérêts sur comptes de couverture d'engagement location financement	424	538
Intérêts sur prêts preneurs et dépôts de garantie location financement	116	232
<b>Total</b>	<b>595</b>	<b>887</b>

## Note 21 - Charges sur obligations et autres titres à revenu fixe

Néant

## Note 22 - Dettes subordonnées à durée indéterminée

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Charges sur obligations remboursables en actions	2 073	1 930
Charges sur titres à durée indéterminée	3 374	5 881
<b>Total</b>	<b>5 447</b>	<b>7 811</b>

## Note 23 - Produits sur opérations de crédit-bail

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Loyers et assimilés	19 447	24 796
Indemnités de résiliation		
Charges refacturées	4 057	4 240
Plus-values de cession	143	676
Reprises de provisions article 64 ou 57	9 450	9 861
Produits divers	110	43
Dépréciations / Reprises des immeubles	77	219
Dépréciations / Reprises pour créances douteuses	(212)	1 692
Dépréciations / Reprises pour produits à recevoir	-	-
Récupération créances amorties	274	6
Créances irrécupérables	-	(1 714)
<b>Total</b>	<b>33 345</b>	<b>39 818</b>

## Note 24 - Charges sur opérations de crédit-bail

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Dotations aux amortissements	10 943	12 355
Dépréciations article 64 ou 57	3 256	3 987
Moins-values sur cessions de crédit-bail	9 297	9 868
Charges refacturables	4 057	4 240
Charges non refacturables	8	107
<b>Total</b>	<b>27 561</b>	<b>30 556</b>

## Note 25 - Produits sur opérations de location simple

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Loyers et assimilés	34 076	37 480
Revenu des sociétés immobilières	252	69
Indemnités de résiliation	394	69
Charges refacturées	9 547	6 005
Plus-values de cession	11 101	21 219
Produits divers	385	228
Dépréciations / Reprises des immeubles	(419)	(798)
Dépréciations / Reprises pour créances douteuses	(506)	787
Dépréciations / Reprises pour produits à recevoir	-	-
Récupération créances amorties	5	1
Créances irrécupérables	(266)	(744)
<b>Total</b>	<b>54 569</b>	<b>64 316</b>

## Note 26 - Charges sur opérations de location simple

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Dotations aux amortissements	8 370	8 548
Résultat déficitaire des sociétés immobilières	1 017	3 272
Charges refacturables	9 547	6 005
Charges non refacturables	4 008	3 161
Moins-values sur cessions de location simple	-	-
<b>Total</b>	<b>22 943</b>	<b>20 986</b>

## Note 27 - Commissions (produits)

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Commissions sur prestations de trésorerie	-	(9)
Commissions sur titres	-	-
Prestations de services financiers	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(9)</b>

## Note 28 - Commissions (charges)

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Commissions sur opérations de trésorerie	1 003	367
Commissions sur titres	10	23
Prestations de services financiers	43	48
<b>Total</b>	<b>1 056</b>	<b>438</b>

## Note 29 - Gains ou pertes sur opérations de portefeuilles de négociation

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
<b>Solde des opérations sur titres de transaction</b>	<b>1 591</b>	<b>(5 330)</b>
Gains sur titres de transaction	1	77
Pertes sur titres de transaction (*)	(1 274)	(3 662)
Reprises de dépréciations	2 864	635
Dépréciations	-	(2 380)
<b>Solde des opérations de change</b>		
Gains de change		
Pertes de change		
<b>Total</b>	<b>1 591</b>	<b>(5 330)</b>

## Note 30 - Gains ou pertes sur opérations de portefeuilles de placement

Néant

## Note 31 - Autres produits d'exploitation bancaire

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Charges refacturées	1 290	1 452
Reprises dépréciations pour risques et charges	120	-
Transferts de charges	902	328
Autres produits d'exploitation bancaire	26	23
<b>Total</b>	<b>2 338</b>	<b>1 803</b>

## Note 32 - Autres charges d'exploitation bancaire

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Dépréciations pour risques et charges	1 127	813
Produits refacturés		
Charges à étaler	1 101	1 420
Autres charges d'exploitation bancaire	7	25
<b>Total</b>	<b>2 235</b>	<b>2 258</b>

### Note 33 - Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
<b>Frais de personnel</b>	<b>4 456</b>	<b>4 648</b>
Salaires et traitements	2 868	2 782
Charges sociales	1 376	1 680
Charges de retraite	-	-
Intéressement et participation	212	187
<b>Autres frais administratifs</b>	<b>10 742</b>	<b>11 750</b>
Impôts et taxes	577	650
Services extérieurs	10 164	11 100
<b>Total</b>	<b>15 197</b>	<b>16 398</b>

### Note 34 - Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	38	32
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles d'exploitation	65	79
<b>Total</b>	<b>103</b>	<b>111</b>

### Note 35 - Coût du risque

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Reprises dépréciations créances sur la clientèle	7 374	283
Dépréciations créances sur la clientèle (filiales)	(2 882)	(4 300)
Créances irrécupérables sur la clientèle (filiales)		
Dépréciations sur stocks		
Dépréciations dép. assiettes en autres actifs		
Reprises dépréciations clients en cptes de régularisation		
Dépréciations clients en cptes de régularisation		
<b>Total</b>	<b>4 492</b>	<b>(4 017)</b>

### Note 36 - Gains ou pertes sur actifs immobilisés

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
<b>Solde des cessions d'actifs d'exploitation</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Plus-values de cessions	3	
Moins-values de cessions		
<b>Solde des opérations sur titres détenus à long terme</b>	<b>(16 752)</b>	<b>87</b>
Plus-values de cessions	8 967	4 012
Moins-values de cessions	-	-
Dépréciations nettes	(25 719)	(3 925)
Perte de change	-	-
<b>Total</b>	<b>(16 749)</b>	<b>88</b>

### Eléments relevant de plusieurs postes

En milliers d'euros	Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles la société à un lien de participation
<b>ACTIF</b>		
Opérations avec la clientèle (hors dépréciations)	95 766	
Participations et autres titres détenus à long terme		
Parts dans les entreprises liées (hors dépréciations)	157 476	
Location simple	1	
Comptes de régularisation – Actif	42	
<b>PASSIF</b>		
Opérations avec la clientèle	20	
Comptes de régularisation – Passif		
<b>PRODUITS ET CHARGES D'INTERÊTS</b>		
Produits d'intérêts clientèle	2 056	
Charges d'intérêts clientèle	55	
<b>DIVIDENDES</b>	10 925	1 716

## Notes sur le hors bilan social

Aucun engagement hors-bilan significatif, défini selon les normes comptables en vigueur (COB Bulletin 375 – Janvier 2003), n'est omis dans cette présentation.

### Note 37 - Autres engagements ne figurant pas dans le hors bilan publiable

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
<b>OPÉRATIONS EN DEVISES</b>		
- Opérations de change à terme		
<b>ENGAGEMENTS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME</b>		
- Autres opérations, swap, collar	67 682	55 445
- Autres opérations conditionnelles, cap et tunnels	209 823	94 540
<b>AUTRES ENGAGEMENTS</b>		
<b>Autres valeurs affectées en garantie</b>		
- Nantissements de titres	38 101	78 185
- Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	231 789	218 308
- Hypothèques et promesse de délégations de loyers	-	2 082
- Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	1 807	2465
- Cessions loi Dailly non notifiées	-	-
- Promesses de délégations de loyers	1 980	2 425

### Echéance des instruments de taux d'intérêt

En milliers d'euros	Encours au 31/12/2009	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>Opérations de macro couverture</b>					
<b>Marché de gré à gré</b>					
<b>Opérations fermes</b>					
Contrats d'échange de taux (swaps + collars)	67 682	755	2 558	28 856	35 513
<b>Opérations conditionnelles</b>					
Contrats de garantie de taux (caps + tunnel)	209 823	24 351	34 710	150 761	-
<b>Total</b>	<b>277 505</b>	<b>25 107</b>	<b>37 268</b>	<b>179 617</b>	<b>35 513-</b>

### Risque de taux d'intérêt

Affine est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variables, qu'elle couvre en majeure partie par des opérations de marché (swaps, caps, collars et tunnels) contractés auprès d'établissements bancaires de premier plan.

Au 31 décembre 2009, la dette financière à taux variable s'élève à 223 879 K€.

### Covenants financiers

Des emprunts contractés par le Groupe font l'objet de covenants de type :

- Loan To Value (LTV) ;
- ICR (Interest coverage ratio) ;
- DSCR (Debt service coverage ratio).

Selon les termes de ces conventions de crédit, le non respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité partielle ou anticipée destinés à rétablir le ratio à son niveau contractuel. Aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre 2009 à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date.

**V – HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES FIGURANT AU COMPTE DE RESULTAT**

*En Milliers d'euros*

	Cailliau Dedout et Associés		KPMG Audit	
	Montant		Montant	
	2009	2008	2009	2008
<b>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes</b>	252	280	191	141
<b>Autres diligences directement liées à la mission du CAC</b>	6	0	0	10
<b>Autres prestations</b>	0	0	0	0
<b>Total</b>	258	280	191	151



## **20.2 Informations financières pro forma**

Il n'y a eu aucune modification significative des valeurs brutes de la Société, elle n'a donc pas eu à établir d'information financière pro forma.

## **20.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

### **Affine S.A.**

Siège social : 4, square Edouard VII – 75009 Paris  
Capital social : € 47 800 000

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Affine, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### **1 Opinion sur les comptes consolidés**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3 de l'annexe relative aux nouvelles normes applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009.

### **2 Justification des appréciations**

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de manque de liquidité du marché immobilier et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance nos propres appréciations.

La note 3 aux états financiers « Principes et méthodes comptables » expose notamment les estimations significatives et méthodes comptables retenues pour la valorisation des immeubles de placement. Les immeubles de placement sont ainsi comptabilisés à leur valeur de marché, celle-ci étant déterminée par des experts indépendants, qui valorisent le patrimoine de la société au 31 décembre de chaque année.

Nos travaux ont consisté à examiner les rapports des évaluateurs indépendants, apprécier les données et les hypothèses retenues pour fonder l'ensemble de ces estimations, nous assurer de la prise en compte du contexte du marché immobilier par les évaluateurs indépendants et vérifier que la note 3 aux états financiers fournit une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **3 Vérification spécifique**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 19 mars 2010

Paris, le 19 mars 2010

**KPMG Audit**

*Département de KPMG S.A.*

Isabelle Goalec

*Associée*

**Cailliau Dedouit et Associés**

Mohcine Benkirane

*Associé*

**a) Comptes consolidés en présentation bancaire (certifiés par les commissaires aux comptes)**

<b>Etat de situation financière consolidée</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Note</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP</b>		<b>122</b>	<b>130</b>
<b>ACTIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>		<b>7 673</b>	<b>3 392</b>
Obligations et autres titres à revenu fixe		-	-
Actions et autres titres à revenu variable	[8.1]	3 815	3 306
Instruments dérivés	[8.2]	3 859	86
<b>INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE</b>	[8.3]	<b>3 410</b>	<b>32 358</b>
<b>PRETS ET CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT</b>	[8.4]	<b>31 808</b>	<b>24 845</b>
Comptes ordinaires débiteurs		31 808	24 765
Comptes et prêts à terme		-	-
Créances rattachées		-	80
Opérations de location financement et créances rattachées		-	-
<b>PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE</b>	[8.5]	<b>115 990</b>	<b>126 237</b>
Autres crédits à la clientèle		16 000	14 472
Comptes ordinaires débiteurs		5 464	5 262
Créances rattachées sur immeubles de placement		24 722	17 526
Créances clients (prestations de service)		565	1 464
Opérations de location financement et créances rattachées	[8.6]	69 239	87 513
<b>ECART DE REEVALUATION DES PORTEFEUILLES COUVERTS EN TAUX</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ACTIFS FINANCIERS DETENUS JUSQU'À L'ECHEANCE</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ACTIFS D'IMPOTS COURANTS</b>		<b>459</b>	<b>594</b>
<b>ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES</b>	[8.7]	<b>4 182</b>	<b>1 536</b>
<b>AUTRES ACTIFS</b>	[8.8]	<b>52 955</b>	<b>77 967</b>
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		2 434	3 651
Actifs divers		50 521	74 316
<b>ACTIFS CLASSES COMME DETENUS EN VUE DE LA VENTE</b>	[8.9]	<b>5 067</b>	<b>6 437</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES</b>	[8.10]	<b>87 407</b>	<b>104 249</b>
<b>PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>	[8.11]	<b>22 119</b>	<b>28 064</b>
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	[8.12]	<b>951 575</b>	<b>984 039</b>
Immobilisations en location		951 575	984 039
Immobilisations temporairement non louées		-	-
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	[8.13]	<b>1 503</b>	<b>2 802</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	[8.13]	<b>466</b>	<b>773</b>
<b>GOODWILL</b>	[8.14]	<b>-</b>	<b>3 661</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 284 738</b>	<b>1 397 082</b>

Etat de situation financière consolidée (en milliers d'euros)	Note	31/12/2009	31/12/2008
<b>BANQUES CENTRALES, CCP</b>		-	-
<b>PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>	[9.1]	21 249	10 744
<b>INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE</b>		-	-
<b>DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT</b>	[9.2]	673 617	723 167
Comptes ordinaires créditeurs		25 432	6 718
Comptes et emprunts à terme		648 185	716 449
<b>DETTES ENVERS LA CLIENTELE</b>	[9.3]	12 639	12 952
Comptes ordinaires créditeurs		1 212	929
Autres sommes dues		-	-
Comptes et emprunts à terme		11 427	12 023
<b>DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE</b>	[9.4]	15 712	30 087
<b>ECART DE REEVALUATION DES PORTEFEUILLES COUVERTS EN TAUX</b>		-	-
<b>PASSIFS D'IMPOTS COURANTS</b>		3 722	7 472
<b>PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES</b>	[9.5]	2 899	9 308
<b>AUTRES PASSIFS</b>	[9.6]	70 768	87 908
<b>PASSIFS CLASSES COMME DETENUS EN VUE DE LA VENTE</b>	[9.7]	5 020	5 054
<b>DETTES LIEES AUX ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES</b>	[9.8]	36 487	27 492
<b>PROVISIONS</b>	[9.9]	8 756	3 762
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		433 870	479 137
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		347 882	388 995
<b>CAPITAL ET RESERVES LIEES</b>		166 360	170 435
Capital		47 800	47 800
Primes		23 947	23 947
Composante capital des instruments hybrides		104 363	104 782
Actions propres		(9 750)	(6 094)
<b>AUTRES RESERVES</b>		187 230	239 281
<b>GAINS OU PERTES LATENTS OU DIFFERES</b>		(7)	16 801
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés		-	2
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		(7)	16 799
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		(5 701)	(37 521)
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		85 988	90 142
Part des minoritaires dans les réserves consolidées		82 979	89 872
Part des minoritaires dans les résultats consolidés		3 008	270
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>1 284 738</b>	<b>1 397 082</b>

## Etat du résultat global consolidé

(en milliers d'euros)

	Note	31/12/2009	31/12/2008
<b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>		<b>5 653</b>	<b>8 026</b>
Sur titres à revenu fixe disponibles à la vente		-	-
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	[10.1]	1 111	1 015
Sur prêts et créances sur la clientèle	[10.2]	332	283
Sur actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance		-	-
Sur instruments dérivés de couverture		-	-
Sur opérations de location financement	[10.3]	4 211	6 728
Sur créances dépréciées		-	-
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES</b>		<b>(29 447)</b>	<b>(40 714)</b>
Sur dettes envers les établissements de crédit	[10.4]	(28 736)	(39 950)
Sur dettes envers la clientèle	[10.5]	(706)	(760)
Sur dettes représentées par un titre		-	-
Sur dettes subordonnées		(5)	(5)
Sur opérations de location financement		-	-
Sur prêts et créances		-	-
<b>COMMISSIONS (PRODUITS)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>COMMISSIONS (CHARGES)</b>		<b>(340)</b>	<b>(1 421)</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>	[10.6]	<b>(8 834)</b>	<b>(13 715)</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE</b>	[10.7]	<b>10 832</b>	<b>3 743</b>
<b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES</b>	[10.8]	<b>313 797</b>	<b>219 564</b>
Produits sur opérations de location financement		17 776	15 135
Produits des opérations immobilières		17 528	79 543
Produits sur immeubles de placement		277 154	120 022
Autres produits d'exploitation divers		1 339	4 864
<b>CHARGES DES AUTRES ACTIVITES</b>	[10.8]	<b>(269 683)</b>	<b>(187 953)</b>
Charges sur opérations de location financement		(17 318)	(14 380)
Charges sur opérations immobilières		(17 615)	(75 474)
Charges sur immeubles de placement		(233 461)	(97 190)
Autres charges d'exploitation diverses		(1 289)	(909)
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>		<b>21 978</b>	<b>(12 469)</b>
<b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>	[10.9]	<b>(23 120)</b>	<b>(26 411)</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	[10.10]	<b>(463)</b>	<b>(723)</b>
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>		<b>(1 604)</b>	<b>(39 603)</b>
<b>COÛT DU RISQUE</b>	[10.11]	<b>(4 334)</b>	<b>(1 397)</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>(5 938)</b>	<b>(40 999)</b>
<b>QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>	[10.12]	<b>(4 382)</b>	<b>975</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS</b>	[10.13]	<b>(22)</b>	<b>46</b>
<b>VARIATION DE VALEURS DES GOODWILL</b>	[10.14]	<b>(3 545)</b>	<b>60</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT</b>		<b>(13 887)</b>	<b>(39 918)</b>
<b>IMPÔT SUR LES BENEFICES</b>	[10.15]	<b>12 013</b>	<b>4 072</b>
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION</b>	[10.16]	<b>(819)</b>	<b>(1 406)</b>
<b>RESULTAT NET</b>		<b>(2 693)</b>	<b>(37 252)</b>
<b>RESULTAT NET - PART DES MINORITAIRES</b>		<b>3 008</b>	<b>270</b>
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>		<b>(5 701)</b>	<b>(37 521)</b>
Par action (en euros)	[10.17]	(0,76)	(4,72)
dont part du groupe des activités abandonnées		(0,11)	(0,18)
Par action après dilution (en euros)	[10.17]	(0,62)	(3,92)
dont part du groupe des activités abandonnées		(0,09)	(0,15)

<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>Résultat net</b>	<b>(2 693)</b>	<b>(37 252)</b>
Ecart de conversion		
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	(16 808)	(25 531)
Quote part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat		
Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie		
Quote part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat		
Ecart de réévaluation des immobilisations		
Ecarts actuariels		
Quote part des autres éléments du résultat global des entreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		
Effet impôt		6 986
<b>Total des autres éléments du résultat global, nets d'impôt</b>	<b>(16 808)</b>	<b>(18 545)</b>
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>(19 501)</b>	<b>(55 797)</b>
Dont part du groupe	(22 509)	(56 067)
Dont part des intérêts minoritaires	3 008	270

## Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital et réserves liées			Réserves consolidées	Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres consolidés
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus						
<b>Capitaux propres au 31/12/2007</b>	<b>47 700</b>	<b>129 193</b>	<b>(5 399)</b>	<b>184 247</b>	<b>35 344</b>	<b>78 159</b>	<b>469 244</b>	<b>100 738</b>	<b>569 982</b>
Augmentation de capital	100	160		(71)			189		189
Elimination des titres auto-détenus			(696)				(696)		(696)
Emission d'actions de préférence									
Composante capitaux propres des instruments hybrides		(624)		(7 811)			(8 435)		(8 435)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions									
Affectation du résultat 2007				78 159		(78 159)			
Distribution de dividendes				(13 330)			(13 330)	(7 700)	(21 030)
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>100</b>	<b>(464)</b>	<b>(696)</b>	<b>56 947</b>	<b>-</b>	<b>(78 159)</b>	<b>(22 272)</b>	<b>(7 700)</b>	<b>(29 972)</b>
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				21	(18 543)		(18 522)		(18 522)
Résultat année 2008						(37 521)	(37 521)	270	(37 251)
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>(18 543)</b>	<b>(37 521)</b>	<b>(56 043)</b>	<b>270</b>	<b>(55 773)</b>
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires									
Changements de méthodes comptables									
Quote-part dans les variations de capitaux propres des Entreprises mises en équivalence									
Autres variations				(1 936)			(1 936)	(3 166)	(5 102)
<b>Capitaux propres au 31/12/2008</b>	<b>47 800</b>	<b>128 729</b>	<b>(6 094)</b>	<b>239 280</b>	<b>16 801</b>	<b>(37 521)</b>	<b>388 995</b>	<b>90 142</b>	<b>479 137</b>
Augmentation de capital									
Elimination des titres auto-détenus			(3 656)	(213)			(3 869)		(3 869)
Emission d'actions de préférence									
Composante capitaux propres des instruments hybrides		(419)		(4 497)			(4 916)		(4 916)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions									
Affectation du résultat 2008				(37 521)		37 521			
Certificat de dépôt attaché à un immeuble				161			161		161
Actions gratuites				(1 228)			(1 228)		(1 228)
Distribution de dividendes				(8 114)			(8 114)	(5 980)	(14 094)
Dividendes sur actions propres				512			512		512
Dividendes prioritaires				(836)			(836)		(836)
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>-</b>	<b>(419)</b>	<b>(3 656)</b>	<b>(51 736)</b>	<b>-</b>	<b>37 521</b>	<b>(18 290)</b>	<b>(5 980)</b>	<b>(24 270)</b>
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					(16 808)		(16 808)		(16 808)
Résultat année 2009						(5 701)	(15 085)	3 008	(2 693)
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(16 808)</b>	<b>(5 701)</b>	<b>(22 509)</b>	<b>3 008</b>	<b>(19 501)</b>
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires				151			151	(651)	(500)
Changements de méthodes comptables									
Quote-part dans les variations de capitaux propres des Entreprises mises en équivalence									
Autres variations				(465)			(465)	(531)	(996)
<b>Capitaux propres au 31/12/2009</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>

## Tableau des flux de trésorerie consolidés

Note	31/12/2009	31/12/2008
<b>I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>		
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>	<b>(2 693)</b>	<b>(37 252)</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	10 672	3 791
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	43 676	46 852
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)	6 357	3 007
Plus et moins-values de cession d'actifs	(24 322)	(2 644)
- vnc des immobilisations cédées	166 996	51 042
- produits de cessions des immobilisations cédées	(191 318)	(53 686)
Profits et pertes de dilution		
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	4 382	2 554
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés	(1 879)	(1 783)
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>36 193</b>	<b>14 526</b>
Coût de l'endettement financier net	30 110	39 526
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	(12 013)	(4 073)
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>54 290</b>	<b>49 979</b>
Impôt payé	1 518	(3 603)
Variation des stocks	12 651	(10 659)
Variation des clients et comptes rattachés	(48)	16 283
Variation des fournisseurs et divers créanciers	(3 786)	(7 879)
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle	9 159	888
Flux des activités abandonnées	347	2 738
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERALE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>	<b>74 132</b>	<b>47 746</b>
<b>II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Location financement	4 093	3 066
- Décaissements liés aux acquisitions	(5)	(27)
- Encaissements liés aux cessions	4 098	3 094
Immubles de placements	50 473	(170 638)
- Décaissements liés aux acquisitions	(98 887)	(199 315)
- Encaissements liés aux cessions	149 360	28 677
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(721)	(686)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	79	56
Subventions d'investissement reçues		
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières	(64)	(9 916)
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières	24 517	46
Titres consolidés	(12 503)	2 312
- Décaissements liés aux acquisitions	(9 767)	(13 448)
- Encaissements liés aux cessions	151	24 616
- Incidence des variations de périmètre	(2 886)	(8 856)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	3 449	3 449
Variation des prêts et avances consentis	318	(3 472)
Autres flux liés aux opérations d'investissements	(270)	5 011
Flux des activités abandonnées	(186)	(356)
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>69 184</b>	<b>(171 127)</b>
<b>III - OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital		5
- versées par les actionnaires de la société mère		5
- versées par les minoritaires des filiales consolidées		
Rachat et revente d'actions propres	(5 219)	(4 109)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	(13 865)	(22 987)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(6 404)	(12 933)
- dividendes versés aux minoritaires des filiales consolidées	(7 461)	(10 054)
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées		
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(7 740)	3 586
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	153 045	272 752
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(234 196)	(107 753)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(30 956)	(41 562)
Autres flux liés aux opérations de financement	846	2 036
Flux des activités abandonnées	(68)	(78)
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>(138 152)</b>	<b>101 890</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)</b>	<b>5 164</b>	<b>(21 492)</b>
<b>Incidence des variations de cours des devises</b>		
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	21 175	42 667
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	26 339	21 175
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE</b>	<b>5 164</b>	<b>(21 492)</b>



## **TRESORERIE ET EQUIVALENTS**

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2009	Reclassement BFI en activité abandonnée	31/12/2009
Caisse, banque centrale, CCP		122	5	127
Disponibilités bancaires	7-4	31 808	945	32 754
Disponibilités bancaires en autres actifs	7-8	748		748
Valeurs mobilières de placement	7-1	2 022	0	2 022
<b>Sous total (1)</b>		<b>34 700</b>	<b>950</b>	<b>35 650</b>
Découverts bancaires (a)	8-2	(8 230)	(1 055)	(9 285)
Découverts bancaires en autres passifs	8-6	(26)		(26)
<b>Sous total (2)</b>		<b>(8 256)</b>	<b>(1 055)</b>	<b>(9 311)</b>
<b>Total (1) + (2)</b>		<b>26 444</b>	<b>(105)</b>	<b>26 339</b>

(a) Ces lignes de crédit accordées par le CFF et la Société Générale pour 17 M€ n'apparaissent pas en découverts bancaires mais en dettes financières.

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2008	Reclassement BFI en activité abandonnée	31/12/2008
Caisse, banque centrale, CCP		130	3	133
Disponibilités bancaires	7-4	24 765	2 014	26 778
Disponibilités bancaires en autres actifs	7-8	265		265
Valeurs mobilières de placement	7-1	1 760	82	1 842
<b>Sous total (1)</b>		<b>26 920</b>	<b>2 098</b>	<b>29 018</b>
Découverts bancaires	7-2	(6 711)	(937)	(7 648)
Découverts bancaires en autres passifs	7-6	(194)		(194)
<b>Sous total (2)</b>		<b>(6 906)</b>	<b>(937)</b>	<b>(7 843)</b>
<b>Total (1) + (2)</b>		<b>20 014</b>	<b>1 161</b>	<b>21 175</b>

## ANNEXE

### 1. Informations relatives à l'entreprise

Le 5 mars 2010 le Conseil d'Administration d'Affine SA a arrêté les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2009 et autorisé leur publication. Affine est une société anonyme cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris, elle fait partie de l'indice SBF 250 (CAC Small90). Affine a également intégré l'indice EPRA en date du 19 juin 2006.

Affine a le statut d'établissement de crédit, agréé pour la commercialisation de contrats de location-financement. Elle a également adopté, ainsi, que certaines de ses filiales, le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) pour l'activité d'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif. Son siège social est situé au 4 square Edouard VII, Paris 9<sup>ème</sup>.

#### Respect du plafond de détention du capital des SIIC :

Pour les SIIC constituées antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2007, elles doivent respecter un plafond de détention de son capital de 60% par un actionnaire unique ou en concert.

Affine respecte cette obligation puisqu'elle n'est pas détenue à plus de 60% (capital et droits de vote) directement ou indirectement par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert au sens de l'article L.223-10 du Code de Commerce.

Les principales activités du groupe sont décrites dans la note « Information sectorielle » ci-dessous. Les principaux événements de la période sont décrits dans le rapport de gestion auquel il convient de se reporter.

Les comptes du groupe Affine sont consolidés par intégration globale par la compagnie financière MAB Finances SAS.

### 2. Principaux événements de l'exercice

Le groupe Affine :

- a livré :
  - une plateforme logistique à Vilvorde dans la périphérie de Bruxelles,
  - une zone de stockage pour l'ensemble du site logistique de Molina à St Etienne.
  
- a acquis :
  - en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) 2 790 m<sup>2</sup> de commerces à Arcachon,
  - une galerie commerciale dans Paris,
  - 32 968 actions d'AffiParis portant ainsi sa participation de 63,74% à 64,88 %,
  - 185 actions de la Société St Etienne Molina auprès de Générale Immobilière Logistique.
  
- a cédé :
  - un entrepôt à Saint Quentin Fallavier,
  - une plateforme logistique à Azuqueca de Henares dans la région de Madrid,
  - deux immeubles de bureaux à Marseille,
  - un immeuble de bureaux à Toulouse,
  - un immeuble de bureaux à Anvers au nord de Bruxelles,
  - des commerces à Paris Bercy,
  - un entrepôt à Bondy,
  - deux immeubles de bureaux à Bruxelles,
  - une galerie commerciale à Eklo à Bruxelles,
  - un plateau de bureaux à Sèvres,
  - un immeuble de bureaux à Nantes,
  - un immeuble de bureaux à Avignon,
  - un ensemble immobilier de bureaux à Sophia Antipolis,
  - un plateau de bureaux à Bailly.

### 3. Principes et méthodes comptables

#### Référentiel et présentation des comptes tels qu'adoptés par l'Union européenne

En application du règlement CE n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du groupe Affine sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne applicables à la clôture des comptes. Le groupe Affine n'étant pas concerné par l'exclusion d'IAS 39 relative à la comptabilisation des instruments financiers, ni par les normes non encore adoptées par l'Union Européenne, ces comptes sont également conformes aux IFRS de l'IASB.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne. Elles comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations d'application obligatoire à la date d'arrêté.

Les nouvelles normes et amendements aux normes existantes, entrant en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2009 et parus au Journal Officiel de l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes ont été appliqués. Il s'agit des normes :

- IAS 1 révisée « Présentation des Etats Financiers » : La révision de cette norme introduit dès le 30 juin 2009, la notion d' « Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres » ; le groupe Affine a opté pour une présentation séparée se situant à la suite du Compte de Résultat consolidé,
- amendement à IFRS 7 : « Amélioration des informations à fournir sur les instruments financiers »,
- IAS 40 révisée « Immeubles de placement », les immeubles en cours de construction ou d'aménagement sont désormais portés au bilan à la juste valeur. Le Groupe applique cette règle pour les développements démarrés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 ; l'impact sur le résultat consolidé 2009 est une plus-value latente de 5 996 K€,
- IFRS 8 « Segments opérationnels » : la société a prévu de fournir une information sectorielle (cf. page 39 de l'Annexe) reflétant le détail du tableau figurant en rubrique « Synthèse Financière » dans le rapport de gestion.

L'adoption par l'Union Européenne des normes et interprétations suivantes est sans impact sur les états financiers du Groupe.

- la version IFRS 2 révisée « Paiement fondé sur des actions – conditions d'acquisition des droits et annulations »,
- IFRIC 15 : « Accords de construction de biens immobiliers »,
- les versions IAS 32 et IAS 1 révisées « Instruments financiers remboursables au gré du porteur et obligations à la suite d'une liquidation »,
- les versions révisées d'IFRS 1 et IAS 27 « Eléments relatifs à la détermination du coût d'une participation dans les états financiers individuels »,
- IAS 23 révisée « Coûts d'emprunts »,
- IAS 19 amendée « Avantages du personnel ».

Les normes, interprétations et amendements publiés d'application obligatoire mais non encore approuvés par l'Union Européenne ne devraient pas avoir d'impact significatif sur les comptes du Groupe.

Le Groupe n'a pas anticipé de normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

L'activité des sociétés du périmètre de consolidation n'est pas saisonnière.

Les comptes sont présentés en milliers d'euros.

### Comparabilité des comptes

Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les comptes du 31 décembre 2009 sont identiques à celles utilisées dans les comptes de l'exercice précédent.

### Recours à des estimations et des jugements

La préparation des états financiers consolidés requiert l'utilisation d'estimations et d'hypothèses susceptibles d'impacter les montants qui figurent dans les états financiers et les notes qui les accompagnent. Elles portent en particulier sur la valorisation du patrimoine immobilier et la juste valeur des instruments dérivés. Les montants avérés lors de la cession de ces actifs peuvent différer de ces estimations.

A la suite de la crise financière et au retournement des marchés immobiliers, les hypothèses, estimations ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité des marchés, et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques.

Les éléments significatifs susceptibles d'entraîner des ajustements significatifs des montants au cours de l'exercice 2010 sont notamment les suivants :

- Juste valeur des immeubles de placement : la nature des hypothèses retenues par les experts indépendants est susceptible d'avoir des impacts importants tant sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat, que sur la valeur à l'actif du patrimoine immobilier. Ces hypothèses sont notamment :

- La valeur locative du marché (VLM),
- Le taux de rendement du marché,
- Les travaux à réaliser.

L'impact des simulations de sensibilité à la variation des taux de rendement sur la juste valeur se trouve dans le paragraphe « **Méthode d'évaluation des immeubles en patrimoine** ».

- Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les établissements bancaires est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat ; le Groupe n'est matériellement pas en mesure de chiffrer l'impact potentiel d'une variation des taux.

- Risque de vacance lié à des possibilités de congé et/ou de fin de bail :

Echéance triennale ou finale des baux en vigueur au 31 décembre 2009 (hors Banimmo)- Impact en terme de loyers

<i>En milliers d'euros</i>	En 2010
Prochaine date de sortie	7 032

### Contrats de location financement

La norme IAS 17 précise qu'un contrat de location est classé en contrat de location financement s'il a pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Tous les autres contrats sont classés en contrats d'immeubles de placement.

La totalité des contrats de crédit-bail immobilier du portefeuille d'Affine sont des contrats de location financement au sens de la norme IAS 17.

Le bailleur comptabilise une créance dans son bilan pour un montant correspondant à la valeur actuelle des loyers conditionnels à recevoir.

Lors de la renégociation d'un contrat de crédit-bail, la différence entre la nouvelle assiette financière et celle

précédemment inscrite en comptabilité est directement enregistrée au compte de résultat.

Les immobilisations en cours de construction demeurent soumises à la norme IAS 16, au même titre que les immobilisations corporelles (se reporter au chapitre les concernant).

La norme IAS 17 précise que les coûts directs initiaux de négociation et de mise en place des contrats doivent être inclus dans le montant de l'investissement initial et viennent réduire, sur la durée du contrat, le revenu financier.

Le résultat net de l'opération pour le bailleur correspond au montant d'intérêt du prêt. Cet intérêt est calculé selon la méthode du TIE. Le TIE est le taux qui égalise la valeur actualisée cumulée des paiements minimaux et de la valeur résiduelle non garantie. Le taux périodique appliqué pour le calcul du produit financier est constant, conformément à la norme IAS 17.

Les dépôts de garantie versés par les crédits preneurs sont considérés par Affine comme faisant partie des droits et obligations résultant de contrats de location, soumis à la norme IAS 17.

Lorsqu'un contrat de location financement est résilié juridiquement, l'immeuble sous-jacent est transféré en immeubles de placement dans la catégorie Immeubles Temporairement Non Loués (ITNL) même si le crédit preneur occupe toujours les locaux et verse une indemnité d'occupation.

L'immeuble se trouve alors soumis à la norme IAS 40 en raison de la priorité donnée par Affine pour la relocation en location simple.

### **Contrats d'immeubles de placement**

Les contrats d'immeubles de placement se composent des contrats de location simple de biens dont le Groupe est propriétaire, ou preneur dans le cadre d'une location financement.

Les contrats de location dans lesquels le bailleur conserve la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif sont classés en tant que contrat d'immeubles de placement.

La norme IAS 17 prévoit l'étalement, sur la durée ferme du bail, des conséquences financières de toutes les dispositions définies dans le contrat de bail. Cette linéarisation des loyers entraîne la comptabilisation de produits à recevoir pendant une période de franchise, ou les premières années de location dans le cas de loyers progressifs ou par paliers.

Tous les avantages consentis pour la négociation ou le renouvellement d'un contrat d'immeuble de placement sont comptabilisés comme étant constitutifs de la contrepartie acceptée pour l'utilisation de l'actif loué, quelles que soient la nature, la forme et la date de paiement de ces avantages (SIC 15). Le montant cumulé de ces avantages est comptabilisé comme une réduction des revenus locatifs sur la durée du bail, sur une base linéaire, à moins qu'une autre méthode systématique soit représentative de la façon dont l'avantage relatif au bien loué se consomme dans le temps.

Les dépôts de garantie versés par les preneurs sont considérés par Affine comme faisant partie des droits et obligations résultant de contrats, soumis à la norme IAS 39.

Les indemnités d'éviction sont des charges de l'exercice, même dans le cas d'un chantier de rénovation ou reconstruction d'un immeuble (IAS 17).

Le traitement des droits d'entrée dépend de l'analyse en substance du paiement effectué (IAS 17) :

- s'il s'agit d'un paiement en contrepartie de la jouissance du bien (complément de loyer), il est comptabilisé avec les loyers sur la durée du contrat ;
- s'il s'agit d'un paiement en échange d'un service rendu distinct de celui relatif au droit d'utiliser l'actif, il est à comptabiliser sur une base qui reflète le calendrier et la nature des services fournis.

### **Immeubles de placement**

Les normes IFRS établissent une différenciation entre les immeubles de placement (régis par l'IAS 40) et les autres immobilisations corporelles (régies par l'IAS 16).

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers (terrains ou bâtiments) détenus par le propriétaire, ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location financement, pour en retirer des loyers ou pour

valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour l'utiliser dans la production, dans la fourniture de biens et services, à des fins administratives, ou pour le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Dès lors que des réparations sont faites sur des immeubles de placement, ils restent dans cette catégorie en tant qu'immeubles de placement en cours.

Le groupe Affine ayant opté pour la méthode de la juste valeur prévue dans l'IAS 40, la variation de valeur des immeubles de placement impacte le résultat (cf. paragraphe ci-après "Méthode d'évaluation des immeubles en patrimoine").

Les coûts directs initiaux de négociation et de mise en place des contrats (exemple : commissions et honoraires juridiques) sont pris en compte dans le montant de l'actif loué et amortis sur la durée ferme du contrat de location (IAS 17).

Les immeubles détenus via des contrats de location financement font l'objet d'une capitalisation obligatoire et sont soumis à la norme IAS 40 chez le preneur. Les modalités de retraitement retenues sont les suivantes :

- enregistrement du bien en immeuble de placement à l'actif du bilan pour le montant de l'encours financier résiduel ;
- comptabilisation en parallèle au passif d'un emprunt égal au coût d'entrée du bien ;
- annulation dans les comptes consolidés de la redevance enregistrée en charges d'exploitation dans les comptes individuels, comptabilisation en contrepartie d'une charge financière et d'un remboursement progressif de l'emprunt.

Les redevances correspondant au loyer payé (paiement minimal) sont ventilées entre la charge financière et l'amortissement de la dette.

### **Immobilisations corporelles**

Elles se décomposent en :

#### **Immeubles d'exploitation**

Les immeubles soumis à l'IAS 16 sont ceux ne répondant pas aux dispositions de la norme IAS 40.

En application de l'IAS 16, les immeubles d'exploitation sont :

- comptabilisés au coût d'acquisition qui correspond au prix payé et inclut les frais qui résultent directement de l'acquisition et de la mise en état de marche (droits de mutation, honoraires, divers...) ;
- valorisés au coût historique diminué du cumul de l'amortissement par composants et des pertes de valeur.

Dès lors qu'un immeuble en cours de construction en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement est achevé, il est comptabilisé en immeuble de placement (IAS 40) pour sa juste valeur ; la différence entre la juste valeur à cette date et la valeur comptable antérieure est enregistrée au compte de résultat dans les ajustements de valeur.

#### **Immobilisations corporelles d'exploitation**

Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité prévue :

Durées d'amortissements :

Matériel de bureau : 3 à 5 ans

Matériel informatique : 3 ans

Agencements : 5 à 10 ans

Matériel de transport : 4 à 5 ans

Mobilier : 4 à 10 ans

Immeubles d'exploitation : ils sont amortis selon la grille FSIF retenue par Affine pour ses immeubles de placement dans les comptes individuels.

## Immobilisations incorporelles

Les actifs incorporels sont régis par la norme IAS 38.

Un actif incorporel est comptabilisé au bilan si et seulement si il est probable que les avantages économiques futurs attribuables à l'actif iront à l'entreprise, si elle en a le contrôle et si le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Les actifs qui ne respectent pas ces critères sont comptabilisés en charges ou intégrés au goodwill en cas de regroupement d'entreprises.

Le montant amortissable d'une immobilisation incorporelle est réparti de façon linéaire, sur la meilleure estimation de sa durée d'utilité, celle-ci n'excédant normalement pas vingt ans.

De manière générale, la valeur résiduelle, la durée d'amortissement et le mode d'amortissement doivent être réexaminés périodiquement. Tout changement est constaté de façon prospective comme un ajustement des amortissements futurs.

## Méthode d'évaluation des immeubles en patrimoine

### Juste valeur

Les immeubles de placement sont évalués initialement à leur coût, y compris les coûts de transaction. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur, la variation de la juste valeur d'une période à l'autre passant dans le compte de résultat. La juste valeur est calculée à partir de la valeur hors droits d'enregistrement établie soit par un expert immobilier externe, soit par une expertise interne.

La méthodologie pour déterminer la juste valeur pour l'immobilier professionnel consiste à retenir la valeur des immeubles obtenue par capitalisation des loyers et le prix de marché des transactions récentes sur des immeubles ayant des caractéristiques similaires. La méthode de capitalisation reflète, entre autres choses, le revenu locatif des contrats de location en cours et les hypothèses de revenu locatif pour les contrats de location futurs en tenant compte des conditions de marché actuelles.

Le groupe Affine reprend le plus souvent, les valeurs fournies par les experts indépendants.

Les dépenses ultérieures sont ajoutées à la valeur comptable de l'actif seulement s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif resteront acquis par le Groupe et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Toutes les autres dépenses de réparation et de maintenance sont comptabilisées dans le compte de résultat au cours de la période où elles ont été engagées.

Les expertises sont réalisées deux fois par an aux dates d'arrêtés ; les variations de juste valeur des immeubles de placement sont comptabilisées dans le compte de résultat.

La plupart des immeubles en patrimoine font l'objet d'une évaluation bi-annuelle par des cabinets d'experts indépendants. Pour l'arrêté du 31 décembre 2009, les experts retenus ont été les suivants :

Ad Valorem,  
Cushman & Wakefield,  
BNP Real Estate,  
Foncier Expertise,  
CBRE,  
Jones Lang Lassalle,  
De Crombrughe & Partners,  
Une évaluation est réalisée en interne pour les immeubles pour lesquels la valeur est non significative à la date d'arrêté.

Pour l'un des actifs, il y a eu un changement d'appréciation par rapport à 2008 (détail communiqué dans le sous-paragraphe « **Méthodes de valorisation retenues par les experts externes** »).

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2009	Variation
Variation de juste valeur par résultat	(46 852)	(43 676)	3 176
Variation de juste valeur par capitaux propres	-	-	-

#### Affine :

52 des 60 immeubles en location simple, soit 91,7% de la valeur brute du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2009 de la part de quatre cabinets d'experts indépendants qui sont BNP Real Estate, Ad Valorem, Cushmann & Wakefield et Foncier Expertise. Parmi les huit immeubles restant, l'un a fait l'objet d'une expertise interne et pour les sept autres, la valeur figurant dans la promesse de vente a été retenue.

#### Autres sociétés :

- Pour les filiales dédiées d'Affine :

10 des 14 immeubles figurant dans les filiales d'Affine, soit 72,7% de la valeur brute du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2009 de la part de cinq cabinets d'experts qui sont BNP Real Estate, Ad Valorem, CBRE, Jones Lang Lassalle et Cushmann & Wakefield. Un immeuble représentant une valeur non significative de la valeur brute du patrimoine locatif a fait l'objet d'une évaluation interne. Les trois autres immeubles en cours de construction représentant 24,8% de la valeur locative brute, sont estimés pour leur coût historique.

- Pour AffiParis :

Neuf actifs ont fait l'objet d'une valorisation par les cabinets BNP Real Estate, Cushmann & Wakefield et Jones Lang Lassalle ; ils représentent 94,9% de la valeur globale du patrimoine du groupe AffiParis. Deux d'entre eux ont été reclassés dans la rubrique « Actifs classés comme détenus en vue de la vente ».

Six autres actifs du groupe AffiParis, qui sont constitués pour l'essentiel par les actifs de province, ont fait l'objet d'une évaluation interne ; ils représentent 2,9% de la valeur brute du patrimoine.

Pour quatre autres actifs, la juste valeur retenue correspond au prix d'un mandat signé où à une offre de vente acceptée par les deux parties ; ils représentent 2,15% de la valeur brute du patrimoine.

- Pour Banimmo :

Pour l'arrêté du 31 décembre 2009, l'ensemble du patrimoine de Banimmo, soit 17 immeubles ont été valorisés par un expert indépendant le cabinet De Crombrughe & Partners.

Les immeubles acquis au cours de l'exercice et ceux faisant l'objet d'une offre d'achat ou d'une promesse de vente sont, comptabilisés à la valeur de marché. Les immeubles pour lesquels un processus de vente a été engagé sont présentés sur une ligne distincte au bilan. Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

### **Méthodes de valorisation retenues par les experts externes**

Les experts ont retenu la méthode de capitalisation du revenu, ainsi que les méthodes de *Discounted Cash-Flow* (DCF) et des comparables.

Ils ont capitalisé un loyer de marché à un taux de capitalisation de marché, déduction faite des écarts entre les loyers considérés et les valeurs locatives du marché estimées au jour de l'expertise, actualisés au taux financier en vigueur, sur la durée restant à courir jusqu'à la date de renouvellement de chaque baux. L'un d'entre eux a combiné cette méthode de valorisation en faisant la moyenne arithmétique des valorisations déterminées selon la méthode par capitalisation et selon la méthode des comparables.

Les méthodes utilisées entre 2008 et 2009 sont différentes pour un seul actif (cf. « **Méthodes de valorisation retenues par les experts externes** »).

Les principales hypothèses retenues pour l'estimation de la juste valeur sont celles ayant trait aux éléments suivants : les loyers actuels, les loyers futurs attendus selon l'engagement de bail ferme; les périodes de vacance ; le taux d'occupation actuel de l'immeuble, les besoins en matière d'entretien et les taux de capitalisation appropriés équivalents aux taux de rendement. Ces évaluations sont régulièrement comparées aux données de marché relatives au rendement, aux transactions réelles du Groupe et à celles publiées par le marché.

Pour l'immeuble de Baudry, un actif du groupe AffiParis, Cushmann & Wakefield a procédé à une valorisation assise sur la pondération de deux méthodes, les DCF à hauteur de 75% et la capitalisation à hauteur de 25%. Ce dernier estime que l'approche patrimoniale assise sur les DCF paraît davantage



adaptée à la catégorie d'actifs expertisés eu égard notamment à la volonté du principal locataire (Baker Mac Kenzie) d'occuper les locaux sur une longue période. Afin néanmoins d'intégrer la situation actuelle du marché immobilier, l'évaluateur considère qu'il convient de pondérer cette approche patrimoniale, assise sur les DCF, par l'utilisation d'une approche assise sur les taux de capitalisation.

La valeur retenue au 31 décembre 2009 est donc pondérée :

- approche par DCF à hauteur de 75%,
- approche par capitalisation du revenu : 25%.

### Tableau synthétique de la variation de juste valeur (hors coûts destinés à la vente)

- Au 31 décembre 2009

<i>En milliers d'euros</i>		01/01/2009	Acquisitions ou travaux	Transferts <sup>(1)</sup>	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2009
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	196 811	14 922	-	(2 568)	(3 492)	205 673
	Bureaux	694 519	28 340	2 521	(118 138)	(32 848)	574 394
	Commerces *	126 969	86 007	-	(14 243)	(3 807)	194 926
	Autres	68 395	293	(1 619)	(540)	(3 529)	63 001
	<b>Total</b>	<b>1 086 695</b>	<b>129 562</b>	<b>903</b>	<b>(135 489)</b>	<b>(43 676)</b>	<b>1 037 995</b>
Par zone	Paris - QCA	131 624	292	-	(2 640)	(7 722)	121 554
	Paris - hors QCA	72 319	167	-	(4 800)	(1 850)	65 836
	Idf - hors Paris	297 639	31 336	-	(8 496)	(15 766)	304 713
	Province - française	333 802	71 821	2 521	(28 641)	(4 973)	374 529
	Autres	251 310	25 947	(1 619)	(90 913)	(13 364)	171 362
	<b>Total</b>	<b>1 086 695</b>	<b>129 562</b>	<b>903</b>	<b>(135 489)</b>	<b>(43 676)</b>	<b>1 037 995</b>

<sup>(1)</sup> La colonne Transferts correspond au passage des deux immeubles initialement classés en IAS 16 et qui ont été reclassés en IAS 40 et au reclassement d'un terrain en stocks et d'un immeuble en IAS 16.

Sur la partie « Commerces », on note dans la colonne Acquisitions ou travaux une augmentation de 86 007 K€ dont 69 366 K€ lié à 34 554 K€ d'immeubles en cours de onstruction et à une acquisition pour 34 812 K€.

- Au 31 décembre 2008

<i>En milliers d'euros</i>		01/01/2008	Acquisitions ou travaux	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2008
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	180 579	38 761	(3 350)	(19 179)	196 811
	Bureaux *	600 141	178 790	(57 840)	(26 573)	694 519
	Commerces	98 797	30 451	(7 191)	4 913	126 969
	Autres	72 875	1 467	(2 237)	(3 709)	68 395
	<b>Total</b>	<b>952 391</b>	<b>249 469</b>	<b>(70 618)</b>	<b>(44 547)</b>	<b>1 086 695</b>
Par zone	Paris - QCA	114 700	20 937	-	(4 013)	131 624
	Paris - hors QCA	65 897	52 156	(43 900)	(1 833)	72 319
	Idf - hors Paris	293 522	29 496	(12 777)	(12 602)	297 639
	Province - française	305 796	56 192	(6 750)	(21 436)	333 802
	Autres	172 476	90 688	(7 191)	(4 663)	251 310
	<b>Total</b>	<b>952 391</b>	<b>249 469</b>	<b>(70 618)</b>	<b>(44 547)</b>	<b>1 086 695</b>

\* Sur la partie « Bureaux », on note dans la colonne Acquisitions ou travaux une augmentation de 178 782 K€ dont :

- 73 132 K€ provient d'acquisitions sur le groupe AffiParis,
- 19 696 K€ sur Affine,
- 81 419 K€ sur Banimmco

Les travaux et/ou acquisitions réalisés au 31 décembre 2009 s'élèvent à un montant de 129 562 K€ contre 249 469 K€ au 31 décembre 2008, soit une diminution de 48,1%.

### Rapprochement entre les valeurs figurant au bilan [8.12] et les valeurs expertisées par des experts indépendants au 31 décembre 2009

<i>En milliers d'euros</i>	Juste valeur	Expertises	Ecart	Commentaires
Cushman & Wakefield	203 614	204 560	(946)	(946 K€) se décomposant en (1 046) K€ sur l'immeuble Baudry, car le différé de paiement accordé au principal locataire est annulé et 176 K€ liés à la prise en compte de travaux
BNP Real Estate	218 941	218 845	96	Prise en compte de 96 K€ de travaux
Ad Valorem	184 110	184 110	-	
Jones Lang Lassalle	36 850	36 850	-	
G de Crombrugge & Partners	233 401	241 476	(8 075)	Les écarts proviennent de la fiscalité belge (la vente des sociétés est exonérée)
CBRE	8 050	8 050	-	
Foncier Expertise	1 045	1 045	-	
Acquisition	34 812	-	34 812	Le coût de l'acquisition réalisée le 07/12/2009 a servi de juste valeur au 31/12/2009
Expertise interne	6 050	-	6 050	
En cours de construction	23 714	-	23 714	La construction des immeubles concernés a démarré avant le 01/01/2009, ils sont aux coûts historiques
Honoraires de commercialisation	988	-	988	
<b>[8.12] Immeubles de placement</b>	<b>951 575</b>	<b>894 936</b>	<b>56 640</b>	

### Rapprochement entre les valeurs figurant au bilan [8.12] et les valeurs expertisées par des experts indépendants au 31 décembre 2008

<i>En milliers d'euros</i>	Juste valeur	Expertises	Ecart	Commentaires
Cushman & Wakefield	116 491	123 410	(6 919)	dont (2 599 K€) correspond à l'un des immeubles dont une partie est reclassée en IAS 16 et sur un autre immeuble, l'expert n'a pas pris notre QP mais le pool
BNP Real Estate	356 226	363 269	(7 043)	Sur 4 actifs, le Groupe a retenu une valeur inférieure aux expertises pour un montant de (1 851 K€), (2 116 K€) éliminée sur créance actualisée déjà intégrée dans la valeur d'expertise et pour (2 626 K€) liée à l'élimination d'une cession interne
Ad Valorem	231 758	243 330	(11 572)	L'écart correspond à deux immeubles vendus en 2008 mais pour sur lesquelles des expertises avaient été lancées (10 200 K€)
Jones Lang Lassalle	6 100	6 300	(200)	Les justes valeurs comptables ont été revues à la baisse par rapport aux expertises
G de Crombrugge & Partners *	240 318	246 310	(5 993)	Les écarts proviennent de la fiscalité belge
CBRE	9 000	9 000	-	
Expertise interne	8 501	-	8 501	
En cours de construction	15 416	-	15 416	Les immeubles concernés sont aux coûts historiques
Honoraires de commercialisation	230	-	230	
<b>[8.12] Immeubles de placement</b>	<b>984 039</b>	<b>991 619</b>	<b>(7 580)</b>	

\* sont inclus les honoraires de commercialisation pour 1 363 K€.

Les immeubles acquis au cours de l'exercice et ceux faisant l'objet d'une offre d'achat ou d'une promesse de vente sont comptabilisés à la valeur de marché.

## Actifs non courants destinés à être cédés

Lorsque la valeur comptable d'un actif non courant devra être recouvrée par une vente plutôt que par une utilisation continue, l'IFRS 5 impose l'inscription de cet actif à un poste spécifique du bilan, à savoir la ligne « actifs non courants destinés à être cédés »,

Au 31 décembre 2009, 26 actifs sont présentés sur cette ligne (**Note [8.10]**) ;

- la valeur de sept d'entre eux correspond à des expertises externes,
- la valeur de douze d'entre eux correspond à des mandats signés, à des offres acceptées par les deux parties et/ou à des promesses de vente,
- les sept autres ont été valorisés sur la base d'expertises internes reflétant leur probable prix de vente.

Corrélativement, les passifs directement liés à ces actifs ont été reclassés en Note [8.7] « Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés ».

## Cession des actifs

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

Il s'élève à 24 691 K€ au 31 décembre 2009 contre 6 139 K€ au 31 décembre 2008.

### Rapprochement entre les valeurs figurant au bilan [8.10] et les valeurs expertisées par des experts indépendants au 31 décembre 2009

<i>En milliers d'euros</i>	Juste valeur	Expertises	Ecart	Commentaires
Expertises externes	41 450	41 450	-	
Expertise interne	6 555	-	6 555	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	39 402	29 480	9 922	Sur 12 actifs, 5 actifs d'entre eux avaient fait l'objet parallèlement d'une expertise externe
<b>[8.10] Actifs non courants destinés à être cédés</b>	<b>87 407</b>	<b>70 930</b>	<b>16 477</b>	

### Rapprochement entre les valeurs figurant au bilan [8.10] et les valeurs expertisées par des experts indépendants au 31 décembre 2008

<i>En milliers d'euros</i>	Juste valeur	Expertises	Ecart	Commentaires
Experts externes	84 108	88 364	(4 257)	(2 555 K€) proviennent de valeurs retenues en comptabilité inférieures à la valeur d'expertise et (1 702 K€) relève de la fiscalité belge
Mandats, offres de vente et valorisation interne	20 141	-	20 141	
<b>[8.10] Actifs non courants destinés à être cédés</b>	<b>104 249</b>	<b>88 364</b>	<b>15 884</b>	

## **Sensibilité aux variations des hypothèses retenues dans l'évaluation de la juste valeur**

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits d'enregistrement et frais de cession estimés, le taux de rendement moyen au 31 décembre 2009 ressort à 7,16%.

Sur la base du taux de rendement moyen de fin d'année 7,16%, une variation supplémentaire de 25 points de base ferait varier en sens inverse de 32,5 M€ la valeur du patrimoine du Groupe.

### **Actifs classés comme détenus en vue de la vente**

Lorsque la cession d'une branche d'activité complète est envisagée, elle doit être isolée sur une ligne spécifique. Les activités et les flux de trésorerie doivent être clairement distingués. Le groupe Affine a démarré un processus de vente de sa filiale BFI, dont l'activité regroupe l'exploitation de Centres d'Affaires.

Dans ce cas, le groupe doit fournir les informations suivantes :

- un seul montant au compte de résultat comprenant le total :
  - du profit ou de la perte après impôt des activités concernées,
  - du profit ou de la perte après impôt comptabilisée résultant de l'évaluation à la juste valeur diminuée des coûts de la vente, ou de la cession des actifs ou de BFI destinés à être cédé.
- une analyse du montant unique dans :
  - les produits, les charges et le profit ou la perte avant impôt des activités abandonnées.

L'analyse est présentée à la fois dans le compte de résultat, dans une section identifiée « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession » et dans le paragraphe 5. « Activités en cours d'abandon ».

Les flux de trésorerie nets attribuables aux activités d'exploitation, d'investissement et de financement des activités abandonnées sont isolés sur une ligne distincte du tableau de flux de trésorerie.

### **Stocks et contrats de construction**

#### **Stocks**

Les stocks et travaux en cours sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition ou de production. A chaque clôture, ils sont valorisés au plus bas de leur coût de revient et de la valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation représente le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts attendus pour leur achèvement ou la réalisation de la vente. En pratique, une dépréciation est constatée lorsque la valeur de réalisation se révèle inférieure au coût historique.

Les stocks sont principalement composés de terrains, de réserves foncières et de coûts engagés sur la promotion immobilière.

#### **Contrats de construction et de Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)**

Pour les activités de promotion, la marge et le chiffre d'affaires des opérations immobilières sont reconnus dans les comptes d'Affine selon la méthode de l'avancement.

Les coûts des contrats de construction et de VEFA sont les coûts de revient directement affectables au contrat ; les frais de commercialisation n'entrent pas dans la composition des stocks, les coûts d'emprunts sont intégrés dans les stocks. Les honoraires de commercialisation et les frais de gestion sont enregistrés en charges.

Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le groupe comptabilise une perte à terminaison en charges de période.

Le résultat à terminaison s'entend de la marge prévisionnelle prévue au budget de l'opération. Le pourcentage d'avancement est déterminé en utilisant la méthode qui mesure de la façon la plus fiable

possible selon leur nature, les travaux ou services exécutés et acceptés. Les méthodes utilisées sont, soit le rapport entre le coût des travaux et services exécutés à la date de clôture et le total prévisionnel des coûts d'exécution du contrat, soit le certificat d'avancement délivré par un professionnel.

### **Regroupements d'entreprises – Goodwill**

La distinction entre les acquisitions d'actifs isolés (IAS 40) et les regroupements d'entreprises (IFRS 3) s'effectue de la manière suivante :

- une entité détenant un immeuble ou un ensemble d'immeubles répond à la définition d'un regroupement d'entreprises et entre dans le champ d'application de la norme IFRS 3, si l'entité acquise correspond à une activité au sens d'IFRS 3. Constitue une activité au sens d'IFRS 3 un ensemble intégré d'actifs et de processus conduit et géré dans le but de fournir un rendement ou de dégager des coûts inférieurs ou d'autres avantages économiques. Si une entité obtient le contrôle d'une ou plusieurs entités qui ne sont pas des activités, le rassemblement de ces entités n'est pas un regroupement d'entreprises.
- pour les acquisitions de titres ne constituant pas de regroupements d'entreprises, les actifs et passifs identifiables sont comptabilisés au coût sans constatation de goodwill. Ces opérations correspondent habituellement aux transactions sur des actifs isolés, des groupes d'actifs qui ne constituent pas une activité et sur les titres de sociétés détenant de tels actifs.

- Les regroupements d'entreprises

Ces derniers sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition (juste valeur).

La méthode de l'acquisition consiste en :

- l'identification de l'acquéreur,
- la détermination de la date d'acquisition,
- l'évaluation du coût d'acquisition,
- l'affectation du coût du regroupement au travers de la comptabilisation des actifs et passifs certains et éventuels identifiables à la juste valeur.

Un excédent de coût du regroupement sur la part d'intérêt de l'acquéreur, ou *goodwill*, représente un paiement effectué en prévision d'avantages économiques futurs générés par des actifs qui ne peuvent être identifiés individuellement et comptabilisés séparément. Le *goodwill* est initialement comptabilisé en tant qu'actif à son coût, il ne peut être amorti mais peut subir des dépréciations.

L'excédent de la part d'intérêt de l'acquéreur sur le coût du regroupement (*badwill*) est immédiatement enregistré en résultat.

- Les acquisitions d'actifs isolés

Elles sont comptabilisées selon la méthode de l'acquisition (juste valeur).

### **Créances douteuses**

Quel que soit le secteur d'activité, dès lors qu'une créance est échue depuis plus de 6 mois à la clôture de l'exercice, elle est transférée au compte "créances douteuses". Il en est de même lorsque la situation d'une contrepartie permet de conclure à l'existence d'un risque avéré (redressement judiciaire, difficultés financières graves ...).

Les encours figurent en « encours douteux compromis » lorsqu'ils sont demeurés classés en douteux un an au moins, ou en cas de déchéance du terme ou de résiliation d'un contrat de location financement.

Les encours restructurés à des conditions hors marché sont identifiés dans l'encours sain dans une sous-catégorie spécifique jusqu'à leur échéance finale. Aucun encours n'a été identifié comme relevant de cette catégorie.

## Dépréciation des actifs corporels et incorporels

### Immeubles d'exploitation

Après la comptabilisation d'une perte de valeur d'un actif amortissable, la dotation aux amortissements doit être ajustée pour les exercices futurs, afin que la valeur comptable révisée de l'actif, moins sa valeur résiduelle, puisse être répartie sur sa durée d'utilité restant à courir. La valeur comptable d'un actif augmentée à la suite de la reprise d'une perte de valeur ne doit pas être supérieure à la valeur comptable qui aurait été déterminée (nette des amortissements) si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée pour cet actif au cours d'exercices antérieurs.

### Autres actifs corporels et incorporels

A chaque date de clôture, l'entreprise doit apprécier l'existence quelconque d'un indice montrant qu'un actif a pu perdre de la valeur. S'il existe un tel indice, il convient d'estimer la valeur recouvrable de l'actif (test de dépréciation). Une perte de valeur est le montant de l'excédent de la valeur comptable d'un actif sur sa valeur recouvrable. Celle-ci est égale à la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie, et la valeur d'utilité.

Toutes les pertes de valeur sont constatées en résultat ainsi que les reprises.

### Dépréciation des contrats de location financement

Les dépréciations de créances issues des contrats de location financement sont inscrites dans la rubrique « prêts et créances sur la clientèle » (Cf. Note 8.5 du Bilan consolidé)

Les contrats de location financement sont évalués en fonction de leur valeur de recouvrement. Lorsqu'un crédit preneur est jugé fragile (situation financière gravement compromise, apparition d'impayés, redressement judiciaire), une perte de valeur est constatée si la différence entre la valeur comptable de la créance et la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés actualisés au TIE d'origine de la créance est négative. Aucun contrat n'est concerné à ce jour.

### Dépréciation des stocks

A la clôture de chaque exercice, le prix de revient prévu est comparé au prix de vente attendu, net de frais de commercialisation. Toute insuffisance de ce prix de vente par rapport au prix de revient fait l'objet d'une dépréciation pour la partie correspondant aux travaux en cours (la perte correspondant aux travaux à venir est comptabilisée en provision pour charges). Au 31 décembre 2009, le montant des provisions sur stocks est de 1 843 K€ contre 1 917 K€ au 31 décembre 2009

### Dépréciation des goodwill

Les goodwill sont maintenus au bilan à leur coût. Une fois par an, ils font l'objet d'une revue régulière et de tests de dépréciation. A la date d'acquisition, chaque écart est affecté à une ou plusieurs entités génératrices de trésorerie devant retirer des avantages de l'acquisition ; par conséquent, l'entité juridique équivaut à une unité génératrice de trésorerie. Les dépréciations éventuelles de ces écarts sont déterminées par référence à la valeur recouvrable des unités génératrices de trésoreries auxquels ils sont rattachés. La valeur recouvrable d'une unité génératrice de trésorerie est calculée selon la méthode la plus appropriée.

Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à sa valeur comptable, une dépréciation est enregistrée dans le résultat consolidé de la période. Le *goodwill* du Groupe Concerto Développement a été déprécié en totalité au 31 décembre 2009 pour 3 661 K€.

### Dépréciation des créances douteuses

Les factures classées en créances douteuses sont systématiquement dépréciées pour la totalité de leur montant hors taxes, sous déduction des garanties reçues.

Pour les opérations de crédit-bail libre, la partie non échue des créances ainsi dépréciées - qui figure dans le poste "autres crédits à la clientèle" - fait également l'objet d'une dépréciation qui est déterminée dans les mêmes conditions.

## **Instruments financiers**

L'évaluation et la comptabilisation des instruments financiers ainsi que l'information à fournir sont définis par les normes IAS 39, 32 et IFRS 7.

Les actifs financiers détenus par le groupe Affine sont comptabilisés de la manière suivante :

- Les valeurs mobilières de placement en actifs de transaction,
- Les titres non consolidés en "actifs disponibles à la vente".

Le groupe Affine n'utilise des instruments dérivés que dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt de la dette. Ces instruments constituent en normes IFRS des actifs et des passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur.

Les variations de valeur sont directement enregistrées en résultat, sauf dans deux situations où elles sont enregistrées en capitaux propres

- Lorsque le dérivé est qualifié de couverture de flux futurs (Cash Flow Hedge),
- Lorsque le dérivé est qualifié de couverture d'un investissement net (Net Investment Hedge).

La qualification de couverture est définie de manière stricte, ce qui nécessite une documentation dès l'origine et la réalisation de tests d'efficacité prospectifs et rétrospectifs.

Le groupe Affine développe une stratégie de macro couverture de sa dette à base de swaps et de caps. Toutefois, compte tenu de la problématique de la démonstration de l'efficacité de cette couverture et de son maintien dans le temps, Affine n'a pas choisi de mettre en œuvre l'option proposée par l'IAS 39, qui aurait permis d'enregistrer les variations de juste valeur des dérivés par les fonds propres, à l'exception de la partie non efficace de la couverture qui serait restée comptabilisée par le compte de résultat. Le groupe Affine classe en conséquence les instruments dérivés en spéculatif (trading).

Tous les passifs financiers sont comptabilisés au bilan au coût amorti, à l'exception des dérivés passifs comptabilisés en juste valeur.

Les frais d'émission des emprunts, y compris ceux des ORA et des TSDI, sont comptabilisés, en déduction du nominal des emprunts et pris en charge au travers de leur intégration dans le calcul du taux d'intérêt effectif.

Les valeurs de ces dettes ou créances sont actualisées et une charge ou un produit financier est constaté au compte de résultat sur la période du différé de paiement. L'exit tax due dans le cadre du statut SIIC fait ainsi l'objet d'une actualisation dans les comptes du Groupe.

### **Actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat**

Les principales méthodes et hypothèses retenues pour calculer la juste valeur des actifs financiers sont les suivantes :

- les titres de placement sont évalués soit sur la base d'un prix de marché (instruments cotés), soit en fonction de l'actif net réévalué ou des flux futurs actualisés si le montant de la ligne est suffisamment significatif ;
- les titres de participation sont évalués soit sur la base d'un prix de marché (instruments cotés), soit en fonction de l'actif net réévalué ou des flux futurs actualisés ;
- les instruments dérivés sont valorisés au moyen d'une actualisation des flux futurs estimés sur la base d'une courbe de taux d'intérêt à la date de clôture, cette actualisation est communiquée par les différentes banques auprès desquelles les opérations de couverture sont souscrites. Cette méthode de détermination correspond au niveau 3 de la nomenclature IFRS 7.

### **Passifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat**

Ces passifs concernent la dette relative aux instruments dérivés.

La dette est valorisée au moyen d'une actualisation des flux futurs pour lesquels la société est engagée envers les banques offrant cette couverture.

Ces informations sont fournies dans le paragraphe « **6. Gestion du risque financier** ».

## **Comptabilisation des obligations remboursables en actions (ORA) et des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI)**

### **▪ Obligations remboursables en actions (ORA)**

**1ère émission:** 2.000 ORA d'une valeur nominale de 10.000 € émises le 15 octobre 2003, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 50€ par action (200 actions par ORA), ajusté des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital.

A la suite de l'attribution gratuite de 4% d'actions aux actionnaires le 23 novembre 2005, cette parité a été portée à 208 actions par ORA.

L'assemblée générale d'Affine qui s'est tenue le 26 avril 2007, ayant décidé de diviser par trois l'action Affine par l'attribution de trois actions nouvelles pour chaque action ancienne à compter du 2 juillet 2007, la parité est portée à 624 actions par ORA.

#### **Intérêt annuel**

Le coupon, basé sur le montant du dividende distribué par la société, est versé selon les modalités suivantes :

- un acompte de 323,23€ par obligation (correspondant à un acompte fixe de 0,518€ par action sous-jacente) ;
- le solde à la date de paiement du dividende.

#### **Amortissement anticipé au gré de la société**

A compter du 15/10/2008, la société peut convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de la clôture de l'action sur 40 séances de bourse est supérieure au prix d'émission ajusté.

A compter du 15/10/2013, la société pourra rembourser en numéraire tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de trente jours calendaires, à un prix assurant au souscripteur initial, à la date de remboursement effective, après prise en compte des coupons versés les années précédentes et de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière date de paiement des intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effective, un taux de rendement actuariel brut de 11%. Ce prix ne pourra être en aucun cas inférieur au nominal de l'ORA.

#### **Amortissement anticipé au gré du porteur**

A compter du 15/10/2013, les titulaires d'ORA auront le droit de demander à tout moment, excepté du 15 novembre au 31 décembre inclus de chaque année, le remboursement de tout ou partie de leurs ORA à raison de 624 actions (après ajustement) pour obligation.

**2ème émission :** 600 ORA d'une valeur nominale de 16.682 € émises le 29 juin 2005, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 83,41€ par action (200 actions par ORA), ajustée des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital.

A la suite de l'attribution gratuite de 4% d'actions aux actionnaires le 23 novembre 2005, cette parité a été portée à 208 actions par ORA.

L'assemblée générale d'Affine qui s'est tenue le 26 avril 2007, ayant décidé de diviser par trois l'action Affine par l'attribution de trois actions nouvelles pour chaque action ancienne à compter du 2 juillet 2007, la parité est portée à 624 actions par ORA

#### **Intérêt annuel**

Le coupon, basé sur le montant du dividende distribué par la société, est versé selon les modalités suivantes :

- un acompte de 280,80 € par obligation (correspondant à l'acompte de 0,45€ par action sous-jacente);
- le solde à la date du paiement du dividende.

#### **Amortissement anticipé au gré de la société**

A compter du 29/06/2010, la société pourra convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de la clôture de l'action sur 40 séances de bourse est supérieure au prix d'émission ajusté.

A compter du 29/12/2010, la société pourra rembourser en numéraire tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de dix jours ouvrés, à un prix assurant au souscripteur initial, à la date de remboursement effective, après prise en compte des coupons versés les années précédentes et de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière date de paiement des intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effective, un taux de rendement actuariel brut de 11%.



### **Amortissement anticipé au gré du porteur**

A compter du 29/06/2010, les titulaires d'ORA auront le droit de demander à tout moment le remboursement de tout ou partie de leurs ORA à raison de 624 actions (après ajustement) par obligation.

L'examen des caractéristiques des ORA émises par le groupe Affine, nous amène à conclure que, dans la mesure où :

d'une part il n'existe aucun cas où le groupe Affine pourrait être obligé d'effectuer le remboursement de tout ou partie des ORA en numéraire, et d'autre part le paiement des intérêts ainsi que la prise en compte des acomptes à verser sont conditionnés par l'existence d'une distribution de dividende aux actionnaires. La totalité des émissions est imputée en capitaux propres à l'origine.

Dès lors, s'agissant d'instruments de capitaux propres, l'ensemble des rémunérations versées sur les ORA, y compris le versement des acomptes, sont comptabilisées, net d'impôt, en capitaux propres. Ainsi, aucune charge n'est enregistrée à ce titre en compte de résultat.

Le versement de l'acompte à verser au 15 novembre d'une année considérée devient certain, à la date de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice précédent. Une dette correspondant au montant actualisé de l'acompte est donc enregistrée à cette date, par la contrepartie des capitaux propres. Seul l'effet de « désactualisation » de cet acompte sur six mois viendrait alors impacter le résultat, soit un montant peu significatif.

### **Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI**

Le 13 juillet 2007, Affine a procédé à une émission de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI) pour 75,0 M€ représenté par 1 500 titres de 50 000 € de nominal. Ce placement s'est effectué auprès d'investisseurs étrangers et les titres sont cotés sur le Marché Réglementé de la Bourse de Luxembourg.

#### **Durée des titres**

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

#### **Modalités de remboursement**

Les titres pourront être remboursés, en totalité et non en partie seulement, au gré de l'Emetteur, à toute date de paiement d'intérêt à compter du 13 juillet 2017, pour leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés (y compris les intérêts différés) sous réserve du consentement préalable du Secrétariat Général de la Commission Bancaire.

#### **Forme des titres**

Aucun document matérialisant la propriété des titres n'a été émis. Ces derniers sont émis au porteur et sont inscrits dans les livres d'Euroclear France qui créditera les comptes des teneurs de compte.

#### **Rang des titres**

Les titres et les intérêts y afférents constituent des Obligations Subordonnées Ordinaires, directes, inconditionnelles, non assorties de sûreté, à durée indéterminée d'Affine, venant au même rang, sans préférence entre eux ni avec les autres Obligations Subordonnées Ordinaires, présentes ou futures et venant avant tous les titres participatifs émis par Affine, les prêts participatifs consentis à Affine, les Obligations Subordonnées de dernier rang et après les Obligations Non Subordonnée, présents et futurs. En cas de liquidation d'Affine, les titres seront remboursés à un prix égal au pair et leur remboursement n'interviendra qu'après désintéressement de tous les créanciers, privilégiés ou chirographaires mais avant le remboursement des Obligations Subordonnées de Dernier Rang, des prêts participatifs accordés à Affine et des titres participatifs émis par lui.

#### **Intérêt annuel**

Chaque titre porte intérêt à compter de la date d'émission sur sa valeur nominale sur la base d'un taux trimestriel variable égal au taux Euribor (3) mois plus une marge par an, payable trimestriellement à terme échu le 13 juillet, 13 octobre, 13 janvier et 13 avril de chaque année et pour la première fois le 13 octobre 2007. La marge est de 2.80% par an à compter du 13 juillet 2007 inclus jusqu'à la première date de remboursement anticipé (exclue) et ensuite à 3,80% par an.

Si l'Assemblée Générale Ordinaire :

- a constaté avant une date de paiement d'intérêt l'absence de bénéfices distribuables.

- ou bien a constaté l'existence de bénéfices distribuables, mais n'a ni versé ni voté un dividende sous quelque forme que ce soit, ni effectué un paiement au titre de toute catégorie d'action, à l'exception d'un dividende dont la distribution serait imposée par la loi applicable à l'émetteur en raison de son statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée et d'ex-Sicomi,.

Affine pourra différer le paiement des intérêts, les intérêts ainsi différés venant se cumuler avec les intérêts afférents à la date de paiement d'intérêt suivante.

Affine ne pouvant pas être obligé de verser des coupons ou de rembourser les TSDI en cas de survenance ou de non survenance d'un événement en dehors de son contrôle, l'application de la norme IAS 32 conduit donc à classer les TSDI en totalité en instruments de capitaux propres.

Les distributions relatives à ces instruments, nettes de l'impact fiscal éventuel, sont traitées comme des distributions de dividendes.

### **Provisions**

Les provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé et qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Lorsque le Groupe attend le remboursement de la provision, par exemple du fait d'un contrat d'assurances, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct mais uniquement si le remboursement est quasi-certain.

Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions sont déterminées en actualisant les flux futurs de trésorerie attendus à un taux d'actualisation avant impôt qui reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et, le cas échéant, les risques spécifiques au passif. Lorsque la provision est actualisée, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée comme une charge financière.

### **Actions propres**

Elles sont déduites des capitaux propres au même titre que les plus ou moins-values de cession.

### **Impôt**

La charge d'impôt consolidée tient compte des impôts différés.

#### ▪ **Impôt exigible**

Les sociétés du Groupe qui ont opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) sont exonérées d'impôt sur le résultat courant et sur les plus-values de cessions.

Affine a une fiscalité spécifique à savoir :

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant, les plus-values de cessions et les dividendes ;
- un secteur ex-Sicomi exonéré d'impôt sur le résultat courant qui s'applique aux contrats de crédit-bail antérieurs à 1993 ;
- un secteur fiscalisé qui s'applique aux contrats de crédit-bail libre (CBL) signés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1993 et aux contrats de crédit-bail général (CBG) signés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1996 ;
- un secteur taxable pour les autres opérations.

#### ▪ **Impôts différés**

Conformément à la norme IAS 12, des impôts différés sont constatés sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales.

Selon la méthode du report variable, ils sont calculés sur la base du taux d'impôt adopté ou quasi-adopté sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé.

Les effets des modifications des taux d'imposition d'un exercice sur l'autre sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel la modification est constatée, sauf si les modifications concernent un actif ou passif d'impôt comptabilisé à l'origine par capitaux propres.

Les impôts différés relatifs à des éléments comptabilisés directement en capitaux propres, sont également comptabilisés en capitaux propres.

Les taux appliqués au 31 décembre 2009 sont :

Sociétés françaises hors SIIC	33.33 %
Sociétés allemandes	15.82 %
Sociétés belges	33.99 %

Conformément à la norme :

- les impôts différés ne peuvent pas faire l'objet d'une actualisation,
- les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés par entités relevant de la même autorité fiscale.

### Avantages du personnel

Le groupe prend en compte au bilan tous les avantages liés au personnel, correspondant principalement aux pensions de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi. Les coûts des avantages du personnel sont pris en charge sur la période d'acquisition des droits.

Les salariés d'Affine relèvent de la Convention Collective Nationale des sociétés financières du 22 novembre 1968, modifiée le 3 octobre 2008. Cette convention ne prévoit pas d'indemnité de retraite autre que celle relevant du régime général. Le régime de retraite utilisé est à cotisations définies.

Les indemnités obéissent au même régime fiscal et social que l'indemnité de licenciement, modifiée par la loi de modernisation du marché du travail du 25 juin 2008 ;

	Départ volontaire	Mise à la retraite
Plus de 10 ans d'ancienneté	1/2 mois	1/5 <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 engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes selon l'hypothèse d'une mise à la retraite et s'élèvent au 31 décembre 2009 à 391 K€ contre 328 K€ au 31 décembre 2008.

Les hypothèses actuarielles retenues pour le calcul de la provision sont :

	2009	2008
Taux d'actualisation	3,97%	4,54%
Taux de rotation	16% Jusqu'à 50 ans, 3% au delà	15% Jusqu'à 50 ans, 3% au delà
Coefficient de revalorisation des salaires table de mortalité INSEE TD-TV 03-05 pour 2008 et table de mortalité INSEE TD-TV 04-06 pour 2009	1,76%	1,96%

Le taux d'actualisation correspond à la dernière valeur du taux moyen de rendement des obligations émises de sociétés privées.

La détermination de la provision pour indemnités de départ à la retraite a été réalisée par le prestataire externe ADP.

Cette provision prend en considération les charges sociales.

En matière de plan d'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.

Affine utilise la méthode comptable de la juste valeur unitaire pour valoriser les plans d'attribution gratuite d'actions : l'évaluation repose sur le cours de l'action à la date d'attribution initiale. Aucune hypothèse en

matière de probabilité de présence n'est retenue dans le calcul de l'évaluation pendant la période d'acquisition.

La charge est étalée sur la période d'acquisition de 3 ans, sans effet d'actualisation.

#### **4. Périmètre de consolidation**

##### **Entreprises à retenir dans le périmètre de consolidation**

Le périmètre de consolidation comprend l'entreprise consolidante ainsi que toute autre entreprise sur laquelle elle exerce, directement ou indirectement :

- un contrôle exclusif,
- un contrôle conjoint,
- une influence notable.

Le contrôle exclusif de fait est établi dès une détention supérieure à 50% des droits de vote, mais simplement présumée pour une détention entre 40% et 50%. Dans ce dernier cas, le contrôle est démontré si l'entreprise consolidante a le pouvoir de désigner ou de révoquer la majorité des membres des organes d'administration ou de direction ou celui de disposer de la majorité des droits de vote aux organes d'administration ou de direction.

Le contrôle exclusif contractuel est établi dès qu'une influence dominante est exercée sur cette entreprise en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, pour autant que le droit national le permette, sans qu'il soit nécessaire que l'entreprise dominante soit actionnaire ou associée de cette entité.

Le contrôle conjoint existe lorsque les décisions stratégiques, financières et opérationnelles correspondant à l'activité imposent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Le contrôle conjoint est défini en vertu d'un accord contractuel.

L'influence notable est 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.

##### **Méthode de consolidation**

Les entreprises sous contrôle exclusif sont intégrées globalement et celles sous influence notable sont mises en équivalence.

Les entreprises sous contrôle conjoint peuvent être, soit intégrées proportionnellement, soit mises en équivalence (IAS 31, §25 et 31) selon qu'elles remplissent ou non les critères énoncés ci-dessus.

Périmètre à la clôture

	2009			2008	
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% d'intérêts
AFFINE SA (société mère)					
AFFINE DEVELOPPEMENT 1 SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
AFFINE DEVELOPPEMENT 2 SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
AFFINVESTOR GmbH	IG	94,00%	94,00%	IG	94,00%
ANJOU SC (ex-ATIT SC)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
BERCYMMO SARL	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
BRETIGNY SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
COUR CAPUCINES SA	IG	100,00%	99,99%	IG	99,70%
ARCA VILLE D'ETE SCI (ex CAPUCINES 2 SCI)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
CAPUCINES III SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
CAPUCINES IV SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
CAPUCINES V SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
CAPUCINES VI SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
CARDEV	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
LES 7 COLLINES SAS	IG	95,00%	95,00%	-	-
DORIANVEST SARL	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
LES JARDINS DES QUAIS SNC	IG	100,00%	75,00%	IG	75,00%
NEVERS COLBERT SCI (ex CAPUCINES I SCI)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
2/4 BLD HAUSSMANN SAS	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%
LUMIERE SAS	IG	67,91%	67,91%	IG	67,91%
SIPEC SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
ST ETIENNE - MOLINA SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	95,00%
TARGET REAL ESTATE SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
TRANSAFFINE SNC	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
WEGALAAN SAS	-	-	-	IG	100,00%
BANIMMO SA <sup>(1)</sup>	IG	50,00%	50,00%	IG	50,00%
ALMA COURT INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
EEKLO INVEST SA	-	-	-	IG	50,00%
LOZANA INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
COMULEX SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
LEX 84 SA	IG	99,98%	49,99%	IG	50,00%
H4 INVEST SA	-	-	-	IG	50,00%
EUDIP TWO SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
PICARDIE INVEST SA	-	-	-	IG	50,00%
IMMO PROPERTY SERVICES SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
IMMO KONINGSLO SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
RHONE ARTS SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
BOUWEN EN WONEN SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
TERVUEREN INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
RAKET INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
MAGELLIN SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
GP BETA II SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
BANIMMO FRANCE SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
LES CORVETTES INVEST SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
CLAMART RETAIL SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
BANIMMO RETAIL 1 SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
MFSB SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
PARIS VAUGIRARD SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
PARIS MARCHÉ ST GERMAIN SAS	IG	100,00%	50,00%	-	-
IMMO 'T SERCLAES SA	MEE	50,00%	25,00%	MEE	25,00%
SCHOONMEERS – BUGTEN SA	MEE	50,00%	37,50%	MEE	37,50%
GRONDBANK THE LOOP SA	MEE	33,38%	12,52%	MEE	12,52%
PROJECT DEVELOPPEMENT SURVEY AND MANAGEMENT	MEE	50,00%	25,00%	MEE	25,00%
CONFERINVEST SA	MEE	49,00%	24,50%	MEE	24,50%
DOLCE LA HULPE SA	MEE	49,00%	24,50%	MEE	24,50%
DOLCE CHANTILLY SA	MEE	49,00%	24,50%	MEE	24,50%
PPF BRITANY GP SARL	MEE	33,33%	16,66%	MEE	16,66%
PPF BRITANY SCA	-	-	-	MEE	16,66%
MONTEA SCA <sup>(1)</sup>	MEE	23,26%	11,63%	MEE	11,63%
CAPUCINE INVESTISSEMENTS SA	IG	95,00%	95,00%	IG	95,00%
LES VALLIERS SCI	-	-	-	IG	95,00%

	2009			2008	
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% d'intérêts
CONCERTO Développement SAS	IG	70,29%	69,28%	IG	69,28%
AULNES Développement SAS	MEE	50,00%	34,64%	IG	34,64%
CHAVORNAY PARC SA	IP	50,00%	34,64%	IP	34,64%
CONCERTO BALKANS SRL	IG	100,00%	69,28%	IG	69,28%
CONCERTO Développement Iberica SL	IG	100,00%	69,28%	IG	48,49%
CONCERTO LOGISTIC PARK MER	IG	99,99%	69,27%	IG	69,27%
LOTHAIRE DEVELOPPEMENT SCI	-	-	-	MEE	34,64%
MGP SUN SARL <sup>(1) (2)</sup>	MEE	10,00%	6,93%	MEE	6,93%
PROMAFFINE SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	70,00%
BOURGTHEROULDE - L'EGLISE	IG	100,00%	100,00%	IG	70,03%
29 COPERNIC SCI	MEE	50,00%	50,00%	MEE	35,00%
CAP 88	MEE	40,00%	40,00%	MEE	28,00%
DOLE SARL	IP	50,00%	50,00%	IP	35,00%
IVRY 34 WESTERMEYER	-	-	-	IG	70,03%
LUCE CARRE D'OR SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	70,03%
MARSEILLE 88 CAPELETTE	MEE	40,00%	40,00%	MEE	28,00%
NANTERRE TERRASSES 12 SCI	IP	50,00%	50,00%	IP	35,00%
MARSEILLE - 220 LA TIMONE SCI	-	-	-	IG	70,03%
SOISSONS - GOURAUD SCI	-	-	-	IG	70,03%
BFI SAS (ex-EDOUARD VII Facilité SAS)	IG	97,99%	97,99%	IG	70,69%
AFFIPARIS SA	IG	64,88%	64,88%	IG	63,74%
SCI DU BEFFROI	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
BERCY PARKINGS SCI	IG	100,00%	64,88%	IG	63,74%
SARL COSMO	IG	99,90%	64,54%	IG	62,44%
SCI 28-32 PLACE DE GAULLE	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
SCI GOUSSIMO 1	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
SC GOUSSINVEST	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
HOLDIMMO SC	IG	99,58%	64,61%	IG	62,50%
SCI COSMO LILLE	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
SCI COSMO MARSEILLE	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
SCI COSMO MONTPELLIER	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
SCI COSMO NANCY	-	-	-	IG	62,50%
SCI COSMO NANTES	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
SCI NUMERO 1	IG	100,00%	64,88%	IG	63,74%
SCI NUMERO 2	IG	100,00%	64,88%	IG	63,74%
SCI PM MURS	IG	100,00%	64,88%	IG	63,74%
SCI 36	IG	100,00%	64,88%	IG	63,74%
SCI COSMO SAINT ETIENNE	-	-	-	IG	62,50%
SCI COSMO TOULOUSE	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
SCI COSMO VALBONNE	-	-	-	IG	62,50%

<sup>(1)</sup>Sous-consolidation

<sup>(2)</sup> Nom commercial Logiffine

Les principaux évènements intervenus sur le périmètre de consolidation du groupe Affine depuis la clôture des comptes au 31 décembre 2009 sont les suivants :

- le groupe Affine a cédé :
  - sa participation dans la SCI Goissons Gouraud et dans la SCI Ivry 34,
  - sa participation de 2,4% dans Altaréa,
  - les filiales Eeklo Invest SA (Kruger), H4 Invest SA (Mobistar) et Picardie Invest SA (Atlantic House Tréfonds).
- le groupe Affine a créé :
  - la Société les 7 Collines en novembre 2009 qui héberge un centre commercial ; cette société a opté pour le statut SIIC,
  - Paris Marché St Germain SAS.
- Promaffine a liquidé sa filiale SCI Marseille 220 la Timone en avril 2009.

## Informations sur les regroupements d'entreprises au 31 décembre 2009

Toutes les sociétés du périmètre clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Cependant, certaines sociétés nouvellement créées ont exceptionnellement un 1<sup>er</sup> exercice d'une durée différente à 12 mois :

- Ivry 34 Westemeyer : 29 août 2008 au 31 décembre 2009,
- Les 7 Collines : 3 décembre 2009 au 31 décembre 2009,
- Marseille 88 Capelette : 1<sup>er</sup> juillet 2009 au 31 décembre 2009.

### Co-entreprises (sociétés intégrées proportionnellement)

Les co-entrepreneurs des opérations de promotion immobilière réalisées par le groupe Promaffine sont des sociétés reconnues pour leur compétence et leur solidité.

Nous n'avons pas connaissance de passifs pour lesquels le groupe Affine serait conjointement responsable avec le co-entrepreneur.

### Entreprises associées (sociétés mises en équivalence)

Nous n'avons pas connaissance de passifs pour lesquels le groupe Affine serait conjointement responsable avec les autres investisseurs.

## 5. Activités en cours d'abandon

Le contrat de cession des actions entre le groupe Affine et la société BFI, dont l'activité principale est l'exploitation de Centres d'Affaires, a été signé le 30 décembre 2009 avec un effet au 12 février 2010.

La cession de cette société a entraîné la disparition d'une branche complète d'activité ; de ce fait la totalité des actifs, passifs et du résultat s'y afférant ont été classés sous les rubriques suivantes :


- « Actifs classés comme détenus en vue de la vente »,
- « Passifs classés comme détenus en vue de la vente »,
- « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession ».

Le tableau de flux de trésorerie a également été modifié.


Seules les rubriques ayant été mouvementées sont mentionnées ; ce reclassement ne modifie en rien le résultat net de la société et le résultat part du Groupe.

 Impact sur l'actif

<b>ACTIF (En milliers d'Euros)</b>	2009 avec BFI dans chaque poste	2009 avec BFI classé dans la rubrique "Actifs classés comme détenus en vue de la vente"	Actifs classés comme détenus à la vente
Caisse	127	122	5
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	7 673	7 673	0
Actifs financiers disponibles à la vente	3 412	3 412	-
Prêts et créances sur les établissements de crédit	32 754	31 808	945
Prêts et créances sur la clientèle	116 094	114 769	1 325
Actifs d'impôts courants	460	459	1
Actifs d'impôts différés	5 571	5 568	3
Comptes de régularisation et divers	54 401	52 953	1 447
Actifs classés comme détenus en vue de la vente		5 067	- 5 067
Actifs non courants destinés à être cédés	87 407	87 407	-
Participations dans les entreprises mises en équivalence	22 090	22 090	-
Immeubles de placement	948 294	948 294	-
Immobilisations corporelles	5 255	3 955	1 300
Immobilisations incorporelles	507	466	42
Goodwill	0	0	-
	<b>1 284 044</b>	<b>1 284 044</b>	<b>0</b>

 Impact sur le passif

<i>En milliers d'Euros</i>	2009 avec BFI dans chaque poste	2009 avec BFI classé dans la rubrique "Passifs classés comme détenus en vue de la vente"	Passifs classés comme détenus à la vente
Passifs financiers à la juste valeur par résultat	21 249	21 249	-
Dettes envers les établissements de crédit	674 721	673 617	1 105
Dettes envers la clientèle	12 639	12 639	0
Dettes représentées par un titre	15 712	15 712	-
Passifs d'impôts courants	3 722	3 722	-
Passifs d'impôts différés	14 501	14 501	-
Comptes de régularisation et divers	74 479	70 715	3 764
Passifs classés comme détenus en vue de la vente		5 020	- 5 020
Dettes liés aux actifs non courants destinés à être cédés	36 487	36 487	-
Provisions pour risques et charges	8 229	8 078	152
Capitaux propres	422 305	422 305	-
	<b>1 284 044</b>	<b>1 284 044</b>	<b>0</b>

 Impact sur le compte de résultat

<i>En milliers d'Euros</i>	2009 avec BFI dans chaque poste	2009 avec BFI classé dans la rubrique "Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession"	Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession
Intérêts et produits assimilés	5 653	5 653	-
Intérêts et charges assimilés	(29 452)	(29 447)	(5)
Commissions (charges)	(378)	(340)	(38)
Gains ou pertes sur instruments financiers à la JV par résultat	(8 814)	(8 834)	19
Gains ou pertes sur instruments financiers disponibles à la vente	10 832	10 832	-
Produits des autres activités	321 063	313 481	7 582
Charges des autres activités	(273 446)	(269 264)	(4 182)
Charges générales d'exploitation	(26 792)	(23 066)	(3 726)
Dotations aux immobilisations corporelles et incorporelles	(834)	(556)	(278)
Coût du risque	(4 348)	(4 334)	(14)
QP des entreprises mises en équivalence	(5 632)	(5 632)	-
Gains ou pertes nets sur autres actifs	(201)	(21)	(180)
Variation de valeur des goodwill	(3 545)	(3 545)	-
Résultat courant avant impôt	(15 895)	(15 074)	(821)
Impôts sur les bénéfices	1 798	1 796	2
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession		- 819	+819
Résultat net	(14 097)	(14 097)	0



Les postes du résultat consolidé relatifs à BFI sont mentionnés dans le tableau ci-dessous :

<b>(En milliers d'euros)</b>	2009	2008
Intérêts et charges assimilés	(5)	(8)
Commissions (charges)	(38)	(29)
Gains ou pertes nets sur actifs financiers à la JV par résultat	19	-
Produits des autres activités	7 582	8 089
Charges des autres activités	(4 182)	(3 767)
Charges générales d'exploitation	(3 726)	(3 976)
Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles	(278)	(696)
Coût du risque	(14)	(200)
Gain ou perte nets sur autres actifs	(180)	-
Variation de valeur des écarts d'acquisition	-	(819)
Résultat courant avant impôt	(821)	(1 406)
Impôt sur les bénéfices	2	
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	(819)	(1 406)

## 6. Gestion du risque financier

### Valeur des actifs et passifs financiers par catégorie

En milliers d'euros	Notes	31/12/2009				
		Valeur comptable			Juste valeur	
		Actifs en juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur par résultat	8-2	3 859			3 859	3 859
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	8-1	1 708			1 708	1 708
Actifs financiers disponibles à la vente	8-3		3 410		3 410	3 410
Prêts et créances sur la clientèle (1)	8-5			85 240	85 240	85 240
Clients et créances rattachées (2)	8-5			25 287	25 287	25 287
Autres créances (3)	8-5 et 8-8			25 969	25 969	25 969
Trésorerie et équivalents (4)		2 022		32 678	34 700	34 785
<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>

[7-1] Seuls les titres de placement sont retenus.

(1) Ce poste comprend les autres crédits à la clientèle (16 000 K€) et les opérations de location financement et créances rattachées (69 239 K€)

(2) Ce poste comprend les créances rattachées sur immeubles de placement (24 722 K€) et les créances de prestations de service (565 K€)

(3) Ce poste comprend, d'une part, les comptes ordinaires débiteurs pour 5 464 K€ (note 7-5) et, d'autre part, le poste Autres actifs (note 7-8) sous déduction des stocks nets (20 520 K€), des comptes relatifs aux règlements de titres (748 K€), des charges constatées d'avance (4 209 K€), des créances fiscales et sociales (5 924 K€) et des appels de charges (1 049 K€)

(4) Cf. sous total 1 de la page 9 + note [7-1] JV sur titres de transaction

En milliers d'euros	Notes	31/12/2009				
		Valeur comptable			Juste valeur	
		Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Dettes	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur	9-1	21 249			21 249	21 249
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9-2		648 185		648 185	648 185
Dettes envers la clientèle	9-2			12 639	12 639	12 639
Dépôts de garantie (1)	9-6		11 911		11 911	11 911
Dettes fournisseurs et autres dettes (2)	9-6		40 551		40 551	40 551
Trésorerie et équivalents	9-2			25 432	25 432	25 432
<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 ci dessus 11 911 K€, des produits comptabilisés d'avance (4 955 K€), des comptes relatifs aux règlements de titres (26 K€) et des appels de charges locatives (8 098) K€.

31/12/2008						
	Notes	Valeur comptable			Juste valeur	
		Actifs en juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur par résultat	8-2	86			86	86
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	8-1	1 484			1 484	1 484
Actifs financiers disponibles à la vente	8-3		32 358		32 358	32 358
Prêts et créances sur la clientèle (1)	8-5			101 985	101 985	101 985
Clients et créances rattachées (2)	8-5			18 990	18 990	18 990
Autres créances (3)	8-5 et 8-8			29 619	29 619	29 619
Trésorerie et équivalents (4)		1 760		25 159	26 920	26 982
<b>Total des actifs financiers</b>		<b>3 330</b>	<b>32 358</b>	<b>175 753</b>	<b>211 441</b>	<b>211 503</b>

(1) Ce poste comprend les autres crédits à la clientèle (14 472 K€) et les opérations de location financement et créances rattachées (87 513 K€)

(2) Ce poste comprend les créances rattachées sur immeubles de placement (17 526 K€) et les créances de prestations de service (1 464 K€)

(3) Ce poste comprend, d'une part, les comptes ordinaires débiteurs pour 5 262 K€ (note 9-5) et, d'autre part, le poste Autres actifs (note 9-8) sous déduction des stocks nets (33 199 K€), des comptes relatifs aux règlements de titres (265 K€), des charges constatées d'avance (2 438 K€), des créances fiscales et sociales (16 553 K€) et des appels de charges (1 155 K€)

(4) Cf. sous total 1 de la page 9.

31/12/2008						
	Notes	Valeur comptable			Juste valeur	
		Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Dettes	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur	9-1	10 744			10 744	10 744
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9-2		716 449		716 449	716 449
Dettes envers la clientèle	9-2			12 952	12 952	12 952
Dépôts de garantie (1)	9-6		11 637		11 637	11 637
Dettes fournisseurs et autres dettes (2)	9-6		60 291		60 291	60 291
Trésorerie et équivalents	9-2			6 718	6 718	6 718
<b>Total des passifs financiers</b>		<b>10 744</b>	<b>788 377</b>	<b>19 670</b>	<b>818 790</b>	<b>818 790</b>

(1) ce poste correspond aux dépôts reçus compris dans les autres passifs

(2) Ce poste correspond aux Autres passifs (87 908 K€) sous déduction des dettes fiscales et sociales (7 846 K€), des dépôts reçus ci dessus (11 637 K€), des produits comptabilisés d'avance (3 879 K€), des comptes relatifs aux règlements de titres (194 K€) et des appels de charges locatives (4 061) K€)

## Impact des instruments financiers sur la situation financière et la performance

Le groupe Affine :

- n'a retenu pour aucun actif ou passif financier la juste valeur par option,
- ne détient aucun collatéraux ou instruments composés émis avec dérivés multiples,
- n'a connu aucune défaillance ou inexécution relative à des emprunts.

Aucun actif n'a fait l'objet d'un reclassement ou d'une dé comptabilisation au cours de l'exercice.

## Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers :

### ➤ Risque de crédit

En 2009, le groupe Affine a maintenu une politique sélective, qu'il s'agisse de la solidité financière de ses clients, des secteurs d'activité dans lesquels ils opèrent, de leur localisation géographique et de la qualité des immeubles.

Conformément aux exigences réglementaires (CRB n°9 3-05), la société limite ses engagements en crédit-bail sur un client ou sur un groupe à 25 % de ses fonds propres (soit au 31 décembre 2009 à 92,4 M€ ; cf. déclaration 4003i : contrôle des grands risques et des risques bruts sur base consolidée).

Cette limite interne est revue annuellement, sans nécessairement faire l'objet d'un réajustement. Une règle complémentaire limite la somme des risques dont l'encours individuel est supérieur à 10% des fonds propres, à huit fois le montant des fonds propres.

Affine fixe également une marge minimale de 1,50%, pour les dossiers à taux variable comme pour les dossiers à taux fixe.

On entend par groupe de clients, les clients pour lesquels un contrôle, direct ou indirect, est exercé par l'un sur l'autre, et les personnes qui sont liées par des contrats de garantie croisés ou qui entretiennent entre elles des relations d'affaires prépondérantes, notamment lorsqu'elles sont liées par des contrats de sous-traitance ou de franchise.

Actuellement aucun groupe de clients ne dépasse en risque net le seuil de 10% des fonds propres.

Les biens immobiliers pour lesquels le Groupe a été alerté sur une possible fragilité font l'objet d'une expertise immobilière annuelle.

Les actifs financiers en souffrance ont toujours une antériorité inférieure à 180 jours ; passé ce délai, la créance exigible est dépréciée à 100% sous déduction des éventuelles garanties.

## Synthèse des pertes de valeur sur les actifs financiers

- **Pertes de valeur des créances commerciales**

En milliers d'euros

Antériorité des créances commerciales	Notes	Poste du bilan	Non échues	31/12/2009			
				Echues depuis 30 jours au plus	Echues depuis plus de 30 jours et moins de 180 jours	Echues depuis plus de 180 jours et moins d'un an	Echues depuis plus d'un an
				<b>Brut</b>			
Créances Immeuble des placements	[7.5]	14 735	2 080	1 300	2 722	1 042	7 590
Créances prestations de services	[7.5]	712	296	24	215	-	176
Créances location financement	[7.6]	2 621	551	394	632	195	849
<b>Total des créances commerciales brutes</b>		<b>18 067</b>	<b>2 928</b>	<b>1 718</b>	<b>3 569</b>	<b>1 238</b>	<b>8 615</b>
				<b>Pertes</b>			
Créances Immeuble des placements	[7.5]	3 174	-	30	595	662	1 887
Créances prestations de services	[7.5]	146	-	-	-	-	146
Créances location financement	[7.6]	847	-	6	24	182	635
<b>Total des pertes sur les créances commerciales</b>		<b>4 167</b>	<b>-</b>	<b>36</b>	<b>619</b>	<b>843</b>	<b>2 668</b>

En milliers d'euros

Pertes de valeur sur les créances commerciales	Notes	31/12/2009					Solde au 31 décembre
		Solde au 1 <sup>er</sup> janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	
Liées aux créances Immeuble des placements	[7.5]	2 476	1 666	(309)	(643)	(17)	3 174
Liées aux créances prestations de services	[7.5]	114	32	-	-	-	146
Liées aux créances location financement	[7.6]	635	212	-	-	-	847
<b>Total pertes de valeur sur les créances commerciales</b>		<b>3 225</b>	<b>1 911</b>	<b>(309)</b>	<b>(643)</b>	<b>(17)</b>	<b>4 167</b>

- **Pertes de valeur des titres de placements détenus**

En milliers d'euros

31/12/2009

Pertes de valeur sur les titres de placement détenus	Notes	Solde au 1 <sup>er</sup> janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
Titres de placement		-	-	-	-	-	-
<b>Total des pertes de valeur sur les titres de placement détenus</b>		-	-	-	-	-	-

- **Pertes de valeur des créances commerciales**

En milliers d'euros

31/12/2008

Antériorité des créances commerciales	Notes	Poste du bilan	Non échues	Echues depuis 30 jours au plus	Echues depuis plus 30 jours et moins de 180 jours	Echues depuis plus de 180 jours et moins d'un an	Echues depuis plus d'un an
					<b>Brut</b>		
Créances Immeuble des placements	[7.5]	14 622	2 109	111	3 948	763	7 692
Créances prestations de services	[7.5]	1 578	1 265	-	109	38	166
Créances location financement	[7.6]	2 979	353	7	1 390	18	1 212
<b>Total des créances commerciales brutes</b>		<b>19 179</b>	<b>3 727</b>	<b>118</b>	<b>5 446</b>	<b>819</b>	<b>9 070</b>
					<b>Pertes</b>		
Créances Immeuble des placements	[7.5]	2 476	-	13	100	301	2 062
Créances prestations de services	[7.5]	114	-	-	-	-	114
Créances location financement	[7.6]	635	-	6	6	11	612
<b>Total des pertes sur les créances commerciales</b>		<b>3 225</b>	<b>-</b>	<b>19</b>	<b>106</b>	<b>312</b>	<b>2 788</b>

En milliers d'euros

31/12/2008

Pertes de valeur sur les créances commerciales	Notes	Solde au 1 <sup>er</sup> janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
Liées aux créances Immeuble des placements	[7.5]	3 593	904	(1 296)	(668)	(56)	2 476
Liées aux créances prestations de services	[7.5]	115	-	(1)	-	-	114
Liées aux créances location financement	[7.6]	2 326	23	(1 714)	(1)	-	635
<b>Total pertes de valeur sur les créances commerciales</b>		<b>6 034</b>	<b>927</b>	<b>(3 011)</b>	<b>(669)</b>	<b>(56)</b>	<b>3 225</b>

- **Pertes de valeur des titres de placements détenus**

En milliers d'euros

31/12/2008

Pertes de valeur sur les titres de placement détenus	Notes	Solde au 1 <sup>er</sup> janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
Titres de placement		-	-	-	-	-	-
<b>Total des pertes de valeur sur les titres de placement détenus</b>		-	-	-	-	-	-

➤ **Risque de liquidité**

Le groupe Affine, dispose en permanence d'une trésorerie suffisante pour faire face à ses échéances et de lignes de découvert court terme confirmées à hauteur de 22 000 K€ au 31 décembre 2009 ; elle suit son risque notamment à travers deux outils :

- un état quotidien de la trésorerie établi par la direction financière et transmis à la direction générale après interrogation de l'ensemble des comptes bancaires,
- une situation prévisionnelle mensuelle de la trésorerie à 2 ans fournie par le contrôleur de gestion à la direction générale ; à cette occasion, le rapprochement des trésoreries mensuelles constatées et

prévisionnelles est effectué et les écarts sont analysés. Une prévision de trésorerie est remise à l'occasion des deux Conseils d'Administration statuant sur les comptes du Groupe.

Réglementairement, la situation du groupe au plan de la liquidité est reflétée par l'évolution du coefficient de liquidité qui est communiquée trimestriellement à la Commission Bancaire.

Cf. Note 8.2, échéancier des dettes.

### ➤ Risque de taux

L'évolution des marchés financiers a entraîné une variation importante des taux d'intérêt au cours de l'exercice 2008, se traduisant dans un premier temps par une forte augmentation du coût de refinancement, et à partir du mois d'octobre les taux variables ont baissé de façon importante. Le groupe Affine privilégie le recours à l'endettement à taux variable qui représente avant couverture, près de 91% de sa dette bancaire au 31 décembre 2009 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Le groupe a poursuivi sa politique prudente de gestion de la dette couvrant systématiquement son risque de taux d'intérêt par des opérations de marché (swaps, caps et tunnels) contractés auprès de nombreux établissements bancaires de premier plan. Ainsi au cours de l'exercice, douze caps, quatre floors, trois collars et neuf swaps ont été achetés pour un montant notionnel de 507 744 K€. Ces tunnels garantissent des taux entre 1,6% et 6,0%.

Le risque de marché est évalué suivant une approche de sensibilité à la baisse ou à la hausse des taux. Les taux d'intérêt constituent la variable de risque tant sur les contrats de location financement, principaux actifs financiers, que sur les emprunts bancaires, principaux passifs financiers.

*Analyse de sensibilité des flux de trésorerie pour les instruments à taux variable (sont exclus les emprunts finançant les actifs destinés à la vente, les lignes de Banimmco et du Groupe Concerto)*

Sensibilité à la variation de taux (en K€)	En cours financier 31/12/2008	Charges d'intérêts 2010	Charges d'intérêts 2011	Charges d'intérêts 2012	Charges d'intérêts 2013
Augmentation de 50 points de base du taux projeté de 2009		4 358	4 117	3 679	3 408
Augmentation de 100 points de base du taux projeté de 2009		5 247	5 011	4 559	4 168
<b>Au 31/12/2009</b>	<b>384 138</b>				

Sensibilité à la variation de taux (en K€)	En cours financier 31/12/2008	Charges d'intérêts 2010	Charges d'intérêts 2011	Charges d'intérêts 2012	Charges d'intérêts 2013
Augmentation de 50 points de base du taux projeté de 2008		2 818	2 477	2 021	1 844
Augmentation de 100 points de base du taux projeté de 2008		4 495	4 380	3 937	3 397
<b>Au 31/12/2008</b>	<b>439 474</b>				

### ➤ Risque de change

Le groupe Affine n'effectuant pas de transactions en devises, le groupe n'est pas soumis au risque de change.

### ➤ **Risque de contrepartie**

Le groupe Affine s'attache à ne placer sa trésorerie et à ne souscrire de produits dérivés que chez des établissements bancaires de renom. Au 31 décembre 2009, aucune banque ne représente plus de 17,1 % de l'encours total de refinancement.

### ➤ **Ratio de structure financière**

En 2009, le groupe Affine a continué à financer son développement par des dettes ; la baisse des valeurs d'expertise enregistrée en 2009 a quelque peu dégradé son LTV qui atteint 58% au 31 décembre 2009 contre 56% au 31 décembre 2008 compte tenu de la prise en compte des droits sur immeubles et de la valeur des titres des sociétés mises en équivalence.

Ce ratio reste inférieur aux niveaux à respecter dans le cadre des covenants financiers liés à la dette.

### ➤ **Covenants financiers**

Des emprunts contractés par le Groupe font l'objet de covenants de type :

- Loan To Value (LTV) ;
- ICR (Interest coverage ratio) ;
- DSCR (Debt Service Coverage Ratio)

Selon les termes de ces conventions de crédit, le non respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité partielle ou anticipée destinés à rétablir le ratio à son niveau contractuel.

Tous les covenants sont respectés.

### ➤ **Gestion du risque du capital**

L'amendement à l'IAS 1 « Présentation des états financiers » ajoute des dispositions relatives aux informations qui permettent d'évaluer les objectifs, les politiques et les procédures de gestion du capital d'une entité

Les objectifs du groupe Affine en matière de gestion du capital consistent à maintenir la capacité du groupe à assurer la continuité de son exploitation afin de fournir une rentabilité aux actionnaires, et également une structure capitalistique efficiente dans le but de limiter le coût du capital.

Les objectifs du groupe en matière de fonds propres sont :

- d'opérer à haut niveau de solvabilité.
- de permettre une croissance interne et externe harmonieuse.

L'objectif quantitatif est de maintenir un ratio de solvabilité supérieur à 20%, grâce à la conjugaison de la rentabilité des actifs immobiliers, la gestion de distribution des dividendes et du taux d'endettement, l'appel au marché tant en capital qu'en instruments financiers assimilés à des capitaux propres (tel que des ORA et des TSDI).

Les ORA et les TSDI, compte tenu de leur nature sont considérées non pas comme de la dette, mais comme un élément des capitaux propres.

## **7. Information sectorielle**

L'application par le groupe Affine de la norme IFRS 8 en remplacement de la norme IAS 14 au 31 décembre 2009 a nécessité l'adaptation de l'information sectorielle au tableau de Résultats consolidés présentés dans le paragraphe Synthèses Financières du rapport de gestion.

L'information sectorielle reflète la vue du management et est établie sur la base du reporting interne utilisé par le Principal Décideur Opérationnel (la Direction Générale) pour mettre en œuvre l'allocation des ressources et évaluer la performance.

Les informations du reporting sont préparées en conformité avec les principes comptables suivis par le Groupe.

Les secteurs opérationnels du Groupe sont au nombre de quatre :

- l'activité « Location-financement »,
- l'activité « Immeubles de placement »,
- l'activité « Développement immobilier »,
- l'activité « Centres d'affaires » ;
- autres.

<i>Exercice clos le 31-12-2009 (en milliers d'euros)</i>	<i>Location financement</i>	<i>Immeubles de placement</i>	<i>Développement immobilier</i>	<i>Centre d'affaires</i>	<i>Autres</i>	<i>Total</i>
<b>Produits des autres activités</b>	<b>4 228</b>	<b>101 667</b>	<b>17 528</b>	-	<b>636</b>	<b>124 058</b>
Produits des autres activités	17 776	277 154	17 528	-	636	313 094
- Plus values de cessions	(13 549)	(162 614)				(176 162)
-Plus-value latente immeubles de placement JV	-	(12 874)				(12 874)
-Reprises de provisions pour risques						-
-Reprises de provisions pour charges						-
<b>Intérêts et produits sur opérations de LF</b>	<b>4 211</b>					<b>4 211</b>
<b>- Charges des autres activités</b>	<b>(4 065)</b>	<b>(38 828)</b>	<b>(17 615)</b>	-	-	<b>(60 509)</b>
- Charges des autres activités	(17 318)	(233 461)	(17 615)	-	-	(268 394)
- Coût du risque				-	-	-
Reprises provisions créances sur clients CA				-	-	-
Moins-values de cessions	13 252	138 084				151 336
Moins-value latente immeubles de placement JV		56 549				56 549
<b>-Intérêts et charges assimilées</b>	<b>(526)</b>	-	-	-	-	<b>(526)</b>
-Intérêts et charges assimilées	(29 447)					(29 447)
Sur dettes envers les établissements de crédit	28 736					28 736
Sur dettes envers la clientèle	706					706
- Prêts preneurs ou dépôts de garantie	(102)					(102)
- Comptes de couverture d'engagement	(424)					(424)
Sur dettes subordonnées	5					5
<b>Coût du risque</b>	-	-	<b>74</b>	-	-	<b>74</b>
-Coût du risque			(4 334)			(4 334)
Dotations aux provisions sur autres actifs			4 408			4 408
-Coût du risque			-			-
Reprises provisions sur autres actifs			-			-
Reprises provisions créances sur clients CA			-			-
- Dotations provisions sur titres à revenu fixe			0			0
<b>Marge opérationnelle</b>	<b>3 847</b>	<b>62 838</b>	<b>(13)</b>	-	<b>636</b>	<b>67 309</b>
<b>Intérêts et produits assimilés</b>	-	-	-	-	-	<b>1 442</b>
Sur prêts et créances sur établissements de crédit						1 111
Sur prêts et créances sur la clientèle						332
- Comptes d'avance et moratoires LF						(1)
<b>-Intérêts et charges assimilées</b>	-	-	-	-	-	<b>(28 921)</b>
Sur dettes envers les établissements de crédit						(28 736)
Sur dettes envers la clientèle						(706)
Prêts preneurs ou dépôts de garantie LF						102
Comptes de couverture d'engagement LF						424
Sur dettes subordonnées						(5)
<i>Exercice clos le 31-12-2009 (en milliers d'euros)</i>	<i>Location financement</i>	<i>Immeubles de placement</i>	<i>Développement immobilier</i>	<i>Centre d'affaires</i>	<i>Autres</i>	<i>Total</i>
<b>Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat</b>						<b>(1 212)</b>
Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat						(8 834)
Variations de juste valeur						7 622
<b>Gains ou pertes sur actifs financiers disponibles à la vente (hors Altaréa)</b>						<b>1 865</b>
<b>Coût du risque</b>	-	-	-	-	-	<b>(4 408)</b>
Coût du risque						(4 334)



Exercice clos le 31-12-2009 (en milliers d'euros)	Location financement	Immeubles de placement	Développement immobilier	Centre d'affaires	Autres	Total
Dotations aux provisions sur stocks						35
Reprises provisions sur stocks						(109)
Reprises provisions créances sur clients CA						-
Coût du risque sur centres d'affaires						-
<b>Gains ou pertes sur autres actifs</b>	-	-	-	-	-	<b>(1)</b>
Gains ou pertes sur autres actifs						(21)
Moins-values de cession des immobilisations d'exploitation						110
Plus-values de cession des immobilisations d'exploitation						(90)
<b>Résultat financier</b>	-	-	-	-	-	<b>(31 236)</b>
Charges générales d'exploitation						(23 120)
Commissions (charges)						(340)
Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles						(463)
Dotations aux provisions pour risques						(1 069)
Dotations aux provisions pour charges						(220)
+ Reprises de provisions pour risques						639
+ Reprises de provisions pour charges						65
Charges d'exploitation et divers	-	-	-	-	-	(24 509)
<b>Impôts sur les sociétés</b>						<b>5 131</b>
<b>Résultat courant</b>						<b>16 695</b>
Plus values de cessions	13 549	162 614	-	-	-	176 162
- Moins-values de cessions	(13 252)	(138 084)	-	-	-	(151 336)
Moins-values de cession des immobilisations d'exploitation						(110)
Plus-values de cession des immobilisations d'exploitation						90
Plus-values nettes de cession	296	24 530	-	-	-	24 806
<b>Résultat courant avant impôt</b>						<b>41 501</b>
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-	(43 676)	-	-	-	(43 676)
Variations de juste valeur des instruments financiers						(7 622)
Altarea						8 967
Quote-part de résultat des sociétés MEE		(4 382)				(4 382)
Variation de valeur des écarts d'acquisition			(3 545)			(3 545)
Résultat net des activités abandonnées				(819)		(819)
Divers						(8 746)
Impôts différés						6 936
Exit tax		(53)				(53)
Impôts différés net d'exit tax	-		-	-		6 883
<b>Résultat net comptable</b>						<b>(2 693)</b>

<i>Exercice clos le 31-12-2009 (en milliers d'euros)</i>	<i>Location financement</i>	<i>Immeubles de placement</i>	<i>Développement immobilier</i>	<i>Centre d'affaires</i>	<i>Autres</i>	<i>Total</i>
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>						
Actifs sectoriels	69 287	1 106 090	32 755	3 994		1 212 126
Participations dans les sociétés mises en équivalence	-	23 197	(1 078)	-		22 119
Actifs non affectés	-	-	-	-		50 429
<b>Total actif consolidé</b>						<b>1 284 738</b>
Passifs sectoriels	65 618	709 920	30 296	-		805 834
Passifs non affectés *	-	-	-	-		478 904
<b>Total passif consolidé</b>						<b>1 284 738</b>
Dépenses d'investissement	-	129 538	-	-		129 538
Charge d'amortissement	-	-	-	-		556
Autres charges non décaissées	212	1 698	-	35		1 946

\* Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres.

## 7. Information sectorielle (suite)

<i>Exercice clos le 31-12-2008 (en milliers d'euros)</i>	<i>Location financement</i>	<i>Immeubles de placement</i>	<i>Développement immobilier</i>	<i>Centre d'affaires</i>	<i>Autres</i>	<i>Total</i>
<b>Produits des autres activités</b>	<b>4 385</b>	<b>89 310</b>	<b>79 544</b>	-	<b>2 228</b>	<b>175 467</b>
Produits des autres activités	15 135	120 022	79 544	-	2 228	216 929
- Plus values de cessions	(10 749)	(25 666)				(36 415)
-Plus-value latente immeubles de placement JV	-	(5 046)				(5 046)
-Reprises de provisions pour risques						-
-Reprises de provisions pour charges						-
<b>Intérêts et produits sur opérations de LF</b>	<b>6 728</b>					<b>6 728</b>
<b>Comptes d'avance et moratoires LF</b>	<b>6</b>					<b>6</b>
<b>- Charges des autres activités</b>	<b>(4 461)</b>	<b>(25 764)</b>	<b>(75 474)</b>	<b>(7)</b>	-	<b>(105 706)</b>
- Charges des autres activités	(14 380)	(97 190)	(75 474)	(7)	-	(187 051)
- Coût du risque				-		
Reprises provisions créances sur clients CA				-		
Moins-values de cessions	9 919	19 527				29 447
Moins-value latente immeubles de placement JV		51 898				51 898
<b>-Intérêts et charges assimilées</b>	<b>(715)</b>	-	-	-	-	<b>(715)</b>
-Intérêts et charges assimilées	(40 714)					(40 714)
Sur dettes envers les établissements de crédit	39 950					39 950
Sur dettes envers la clientèle	760					760
- Prêts preneurs ou dépôts de garantie	(177)					(177)
- Comptes de couverture d'engagement	(538)					(538)
Sur dettes subordonnées	5					5
<b>Coût du risque</b>	-	-	<b>(1 825)</b>	-	-	<b>(1 825)</b>
-Coût du risque			(1 397)			(1 397)
Créances irrécupérables clientèle couvertes			31			31
Dotations nettes aux provisions sur stocks						-
Dotations aux provisions sur autres actifs				176		176
-Coût du risque				-		-
-Reprises provisions sur autres actifs				-		-
-Reprises provisions créances sur clients CA				-		-
-Reprises provisions créances sur la clientèle				-		-
-Reprises provisions sur titres à revenu fixe				(635)		(635)
<b>Marge opérationnelle</b>	<b>5 943</b>	<b>63 546</b>	<b>2 246</b>	<b>(7)</b>	<b>2 228</b>	<b>73 955</b>

<i>Exercice clos le 31-12-2008 (en milliers d'euros)</i>	<i>Location financement</i>	<i>Immeubles de placement</i>	<i>Développeme nt immobilier</i>	<i>Centre d'affaires</i>	<i>Autres</i>	<i>Total</i>
<b>Intérêts et produits assimilés</b>	-	-	-	-	-	<b>1 293</b>
Sur prêts et créances sur établissements de crédit						1 015
Sur prêts et créances sur la clientèle						283
- Comptes d'avance et moratoires LF						(6)
<b>-Intérêts et charges assimilées</b>	-	-	-	-	-	<b>(39 999)</b>
Sur dettes envers les établissements de crédit						(39 950)
Sur dettes envers la clientèle						(760)
Prêts preneurs ou dépôts de garantie LF						177
Comptes de couverture d'engagement LF						538
Sur dettes subordonnées						(5)
<b>Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat</b>						<b>(1 066)</b>
Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat						(13 715)
Variations de juste valeur						12 648
<b>Gains ou pertes sur actifs financiers disponibles à la vente</b>						<b>3 743</b>
<b>Coût du risque</b>	-	-	-	-	-	<b>428</b>
Coût du risque						(1 397)
- Créances irrécupérables (prestations de services)						51
Dotations aux provisions sur stocks						2 124
Reprises provisions sur stocks						(349)
Reprises provisions créances sur clients CA						-
Reprises de provisions sur créances douteuses DI						(1)
Coût du risque sur centres d'affaires						-
<b>Gains ou pertes sur autres actifs</b>	-	-	-	-	-	<b>46</b>
Gains ou pertes sur autres actifs						46
Moins-values de cession des immobilisations d'exploitation						55
Plus-values de cession des immobilisations d'exploitation						(55)
<b>Résultat financier</b>	-	-	-	-	-	<b>(35 555)</b>
Charges générales d'exploitation						(26 411)
Commissions (charges)						(1 421)
Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles						(723)
Dotations aux provisions pour risques						(524)
Dotations aux provisions pour charges						(379)
+ Reprises de provisions pour risques						2 101
+ Reprises de provisions pour charges						535
- Autres charges						
<b>Charges d'exploitation et divers</b>	-	-	-	-	-	<b>(26 820)</b>
<b>Impôts sur les sociétés</b>						<b>(1 312)</b>
<b>Résultat courant</b>						<b>10 266</b>
Plus values de cessions	10 749	25 666	-	-	-	36 415
- Moins-values de cessions	(9 919)	(19 527)	-	-	-	(29 447)
Moins-values de cession des immobilisations d'exploitation						(55)
Plus-values de cession des immobilisations d'exploitation						55

<i>Exercice clos le 31-12-2008 (en milliers d'euros)</i>	<i>Location financement</i>	<i>Immeubles de placement</i>	<i>Développeme nt immobilier</i>	<i>Centre d'affaires</i>	<i>Autres</i>	<i>Total</i>
Plus-values nettes de cession	830	6 139	-	-	-	6 969
<b>Résultat courant avant impôt</b>						<b>17 235</b>
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-	(46 852)	-	-	-	(46 852)
Variations de juste valeur des instruments financiers						(12 648)
Quote-part de résultat des sociétés MEE						975
Variation de valeur des écarts d'acquisition						60
Résultat net des activités abandonnées						(1 406)
Divers						(371)
Impôts différés						6 838
Exit tax		(1 453)				(1 453)
Impôts différés net d'exit tax	-	(1 453)	-	-	-	5 385
<b>Résultat net comptable</b>						<b>(37 252)</b>
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>						
Actifs sectoriels	87 702	1 182 581	53 699	8 959		1 332 940
Participations dans les sociétés mises en équivalence		28 720	(650)			28 070
Actifs non affectés						36 072
<b>Total actif consolidé</b>						<b>1 397 082</b>
Passifs sectoriels	51 932	781 798	48 630	5 054		887 413
Passifs non affectés *						509 669
<b>Total passif consolidé</b>						<b>1 397 082</b>
Dépenses d'investissement		209 672				209 672
Charge d'amortissement						723
Autres charges non décaissées	23	1 065	2 124			3 212

\* Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres.

## 7. Information sectorielle (suite)

Les tableaux suivants présentent, par secteur géographique, des informations sur les produits des activités ordinaires, les investissements ainsi que certaines informations relatives aux actifs pour les exercices clos les 31 décembre 2009 et 31 décembre 2008.

<b>Exercice clos le 31 décembre 2009</b> <b>(en milliers d'euros)</b>	Paris	Région Parisienne	Autres régions	Etranger	Total
Produits des activités	9 432	41 141	59 871	13 614	124 058
Intérêts et produits sur opérations de location financement	152	1 162	2 896	-	4 211
	<b>9 585</b>	<b>42 303</b>	<b>62 767</b>	<b>13 614</b>	<b>128 268</b>
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>					
Actifs sectoriels	256 371	300 959	386 131	189 812	1 133 273
Actifs non affectées	-	-	-	-	151 466
<b>Total actif consolidé</b>					<b>1 284 738</b>
Dépenses d'investissement	30 376	1 253	72 023	25 887	129 538

<b>Exercice clos le 31 décembre 2008</b> <b>(en milliers d'euros)</b>	Paris	Région Parisienne	Autres régions	Etranger	Total
Produits des activités	10 697	37 641	74 102	53 027	175 467
Intérêts et produits sur opérations de location financement	244	1 857	4 627	-	6 728
	<b>10 941</b>	<b>39 498</b>	<b>78 729</b>	<b>53 027</b>	<b>182 195</b>
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>					
Actifs sectoriels	212 457	353 030	359 310	282 236	1 207 032
Actifs non affectées	-	-	-	-	190 050
<b>Total actif consolidé</b>					<b>1 397 082</b>
Dépenses d'investissement	53 316	25 388	68 870	62 098	209 672

## 8. Notes sur le bilan actif

### Note 8.1 - Actions et autres titres à revenus variables

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Titres de placement	1 708	1 484
Titres de transaction	2 022	1 760
JV sur titres de transaction	85	62
Créances rattachées		
<b>Total</b>	<b>3 815</b>	<b>3 306</b>

Les titres de transaction sont constitués exclusivement de sicav monétaires. Ils sont à ce titre repris en équivalents de trésorerie dans le tableau de flux.

### Note 8.2 – Instruments dérivés

Le montant de 3 859 K€ est constitué de la juste valeur des instruments dérivés.

La majeure partie des instruments dérivés se retrouve au 31 décembre 2009 dans le poste « Passifs financiers à la juste valeur par résultat » pour 17 283 K€ contre 10 149 K€ au 31 décembre 2008. Cf. note 8.1 concernant l'échéancier.

### Note 8.3 – Actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente sont composés des titres de participation et autres titres détenus à long terme. Les sociétés émettrices sont exclues du périmètre de consolidation du fait de leur absence d'activité, ou du faible pourcentage d'intérêts détenus par Affine.

En milliers d'euros	%	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
<b>AFFINE</b>			
Altaréa	-	-	32 339
Sofaris	NS	7	7
Habitat et Urbanisme	NS	12	12
<b>BANIMMO</b>			
Immobilier		35	-
Atlantic Certificates		3 250	-
<b>PROMAFFINE</b>			
Paris-Breguet	10%	NS	NS
<b>Créances rattachées</b>		105	-
<b>Total</b>		<b>3 410</b>	<b>32 358</b>

#### Variation des dépréciations des actifs financiers disponibles à la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
<b>Début d'exercice</b>	-	3
Virements de poste à poste	-	(3)
Dotations	-	-
Cessions	-	-
Reprises utilisées	-	-
Reprises non utilisées	-	-
<b>Fin d'exercice</b>	-	-

#### Note 8.4 – Prêts et créances sur les établissements de crédit (hors location financement)

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>A vue</b>	<b>31 808</b>	<b>31 808</b>	-	-	-
Comptes	31 808	31 808	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-	-
<b>A terme</b>	-	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-	-
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>31 808</b>	<b>31 808</b>	-	-	-

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>A vue</b>	<b>24 845</b>	<b>24 845</b>	-	-	-
Comptes	24 765	24 765	-	-	-
Créances rattachées	80	80	-	-	-
<b>A terme</b>	-	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-	-
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>24 845</b>	<b>24 845</b>	-	-	-

#### Note 8.5 – Prêts et créances sur la clientèle (hors location financement)

Ce poste enregistre les comptes d'avance représentant le décalage cumulé entre le montant des loyers facturés et les appels de fonds en trésorerie dans le cadre de contrats de location financement non SICOMI et les avances de trésorerie faites à des sociétés du groupe.

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>Autres crédits clientèle nets</b>	<b>16 000</b>	<b>2 075</b>	<b>1 089</b>	<b>12 764</b>	<b>72</b>
Prêts aux sociétés liées	15 978	2 056	1 089	12 760	72
Créances rattachées	23	18		4	
<b>Comptes ordinaires débiteurs</b>	<b>5 464</b>	<b>5 464</b>			
Prêts *	5 286	5 286			
Créances rattachées	177	177			
<b>Créances rattachées sur immeubles de placement</b>	<b>24 722</b>	<b>24 722</b>			
<b>Créances clients (prestations de services)</b>	<b>565</b>	<b>565</b>			
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>46 751</b>	<b>32 825</b>	<b>1 089</b>	<b>12 764</b>	<b>72</b>

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>Autres crédits clientèle nets</b>	<b>14 472</b>	<b>1 051</b>	<b>68</b>	<b>1 026</b>	<b>12 326</b>
Prêts aux sociétés liées	14 459	1 038	68	1 026	12 326
Créances rattachées	13	13			
<b>Comptes ordinaires débiteurs</b>	<b>5 262</b>	<b>5 262</b>			
Prêts *	5 151	5 151			
Créances rattachées	111	111			
<b>Créances rattachées sur immeubles de placement</b>	<b>17 526</b>	<b>15 964</b>	<b>335</b>	<b>1 227</b>	
<b>Créances clients (prestations de services)</b>	<b>1 464</b>	<b>1 464</b>			
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>38 724</b>	<b>23 741</b>	<b>403</b>	<b>2 253</b>	<b>12 326</b>

\* avances de trésorerie faites à des sociétés du groupe

#### Détail des créances rattachées nettes (immeubles de placement)

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Créances ordinaires ttc	10 431	11 351
Créance sur cession d'immobilisation IP	13 160	5 380
Créances douteuses ttc hors indemnités de résiliation	4 304	3 271
Indemnités de résiliation douteuses ttc		
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation	(3 174)	(2 476)
Provisions créances douteuses sur indemnités de résiliation		
<b>Total</b>	<b>24 722</b>	<b>17 526</b>

#### Variation des dépréciations des créances douteuses (immeubles de placement)

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
<b>Début d'exercice</b>	<b>2 476</b>	<b>3 593</b>
Virements de poste à poste	-	(187)
Dotations	1 666	904
Cessions et reprises	(951)	(1 964)
<b>Variation de périmètre</b>	<b>(17)</b>	<b>131</b>
<b>Fin d'exercice</b>	<b>3 174</b>	<b>2 476</b>

#### Détail des créances clients (prestations de services)

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Clients ordinaires	536	1 284
Clients factures à établir	-	156
Clients douteux	176	137
Dépréciation clients douteux	(146)	(114)
<b>Total</b>	<b>565</b>	<b>1 464</b>

#### Variation des dépréciations des créances douteuses (prestations de services)

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
<b>Début d'exercice</b>	<b>114</b>	<b>432</b>
Virements de poste à poste	-	(317)
Dotations	32	105
Cessions et reprises	-	(106)
<b>Fin d'exercice</b>	<b>146</b>	<b>114</b>

## Note 8.6 – Opérations de location financement et créances rattachées

### Echéances des créances (hors créances rattachées)

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Opérations en location	68 631	3 139	12 025	31 694	21 772
Opérations en cours					
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>68 631</b>	<b>3 139</b>	<b>12 025</b>	<b>31 694</b>	<b>21 772</b>

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Opérations en location	87 008	4 863	14 187	40 438	27 521
Opérations en cours					
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>87 008</b>	<b>4 863</b>	<b>14 187</b>	<b>40 438</b>	<b>27 521</b>

### Détail des créances

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Encours financier	68 631	87 009
Créances ordinaires ttc	1 524	1 735
Créances douteuses compromises ttc hors indemnités de résiliation (I.R.)	1 097	864
Créances douteuses compromises ttc sur I.R.	-	381
Créances sur cession d'immobilisation	-	-
Provisions créances douteuses compromises hors I.R.	(847)	(635)
Provisions créances douteuses compromises sur I.R.	-	-
Produits perçus d'avance	(1 165)	(1 840)
<b>Total</b>	<b>69 239</b>	<b>87 514</b>

### Variation des dépréciations des créances douteuses (location financement)

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
<b>Début d'exercice</b>	<b>635</b>	<b>2 333</b>
Virements de poste à poste	-	-
Dotations	212	23
Cessions et reprises	-	(1 722)
<b>Fin d'exercice</b>	<b>847</b>	<b>635</b>

### Variation des investissements bruts

En milliers d'euros	location	en cours	Total
<b>Début d'exercice</b>	<b>238 751</b>	<b>-</b>	<b>238 751</b>
<b>Augmentations</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Acquisitions de l'exercice	-	5	5
<b>Diminutions</b>	<b>(37 245)</b>	<b>-</b>	<b>(37 245)</b>
Mise au rebut	-	-	-
Cessions	(37 245)	-	(37 245)
<b>Variation de périmètre</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Virements de poste à poste	-	-	-
<b>Transferts de secteur</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Fin d'exercice</b>	<b>201 506</b>	<b>5</b>	<b>201 511</b>

### Variation des amortissements financiers

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
<b>Début d'exercice</b>	<b>151 743</b>	<b>161 100</b>
Virements de poste à poste	-	-
Dotations	13 790	15 947
Cessions et reprises	(32 652)	(25 306)
<b>Fin d'exercice</b>	<b>132 880</b>	<b>151 743</b>



## Note 8.7 – Actifs d'impôts différés

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Immeubles de placement	1 913	1 343
Titres à la juste valeur par capitaux propres	-	-
Instruments dérivés	1 386	113
Autres éléments	883	80
<b>Total</b>	<b>4 182</b>	<b>1 536</b>

## Note 8.8 – Autres actifs

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Capital souscrit non versé	14	15
Etat - Créances sociales et fiscales	5 924	16 553
Dépôts versés	5 322	5 486
Acompte sur dividende	2 434	3 651
Fournisseurs débiteurs	291	434
Autres débiteurs divers	4 542	5 953
Montants dus par les clients (contrats de construction et VEFA)	390	2 368
Stocks bruts (promotion immobilière)	22 241	35 089
Stocks frais financiers (promotion immobilière)	122	27
Dépréciation des stocks	(1 843)	(1 917)
Comptes relatifs aux règlements de titres	748	265
Divers	30	28
Charges constatées d'avance	4 209	2 438
Produits à recevoir	8 531	7 576
<b>Total</b>	<b>52 955</b>	<b>77 967</b>

## Variation des dépréciations des stocks

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
<b>Début d'exercice</b>	<b>1 917</b>	<b>823</b>
Virements de poste à poste		
Dotations	35	1 442
Cessions et reprises	(109)	(349)
<b>Fin d'exercice</b>	<b>1 843</b>	<b>1 917</b>

## Note 8.9 – Actifs classés comme détenus en vue de la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Actifs classés comme détenus à la vente	5 067	6 437
<b>Total</b>	<b>5 067</b>	<b>6 437</b>

Il s'agit des actifs rattachés à la société BFI.

## Note 8.10 – Actifs non courants destinés à être cédés

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Actifs non courants destinés à être cédés	87 407	104 249
<b>Total</b>	<b>87 407</b>	<b>104 249</b>

## Note 8.11 – Participations dans les entreprises mises en équivalence

En milliers d'euros	%	Valeur au 31/12/2009	Total bilan	Chiffre d'affaire HT	Résultat	Valeur au 31/12/2008
MGP Sun Sarl <sup>(1)</sup>	7%	(1 599)	8 424	-	(8 139)	(777)
Aulnes	35%	6	22	-	10	-
Copernic	50%	(292)	736	881	(584)	(163)
2/4 Haussmann	50%	(22)	1 641	-	(32)	(6)
Lothaire dév.	-	-	357	-	NS	-
Cap 88	40%	(219)	6 500	-	(172)	(57)
Marseille 88	40%	(510)	13 081	997	(262)	(430)
<b>Filiales BANIMMO</b>						
Montea	12%	19 649	216 264	16 334	(10 673)	23 889
Immocert Tserclaes	25%	181	1 061	-	20	176
P.D.S.M.	25%	1 631	1 443	-	(7)	906
Schoonmeers	37%	3 264	1 554	-	(5)	4 102
Conferinvest <sup>(1)</sup>	24%	29	44 305	19 572	(2 841)	421
PPF Brittany sca	-	-	-	-	(25)	4
PPF Brittany GP sarl	17%	-	30	-	(21)	-
<b>Total</b>		<b>22 119</b>				<b>28 064</b>

<sup>(1)</sup>Sous-consolidation

## Note 8.12 – Immeubles de placement

En milliers d'euros	location *	en cours	Destinés à la vente	Total
<b>Début d'exercice</b>	<b>955 110</b>	<b>27 336</b>	<b>104 249</b>	<b>1 086 694</b>
<b>Augmentations</b>	<b>71 929</b>	<b>57 400</b>	<b>209</b>	<b>129 538</b>
Acquisitions de l'exercice	71 929	57 400	209	129 538
<b>Diminutions</b>	<b>(75 429)</b>	<b>(47 747)</b>	<b>(12 313)</b>	<b>(135 489)</b>
Mise au rebut				
Cessions	(75 429)	(47 747)	(12 313)	(135 489)
<b>Variation de périmètre</b>				
<b>Variation de la juste valeur</b>	<b>(32 474)</b>		<b>(11 202)</b>	<b>(43 676)</b>
<b>Virements de poste à poste</b>	<b>8 046</b>	<b>(14 510)</b>	<b>6 464</b>	<b>-</b>
<b>Transferts de secteur (1)</b>	<b>1 228</b>	<b>(301)</b>		<b>926</b>
<b>Fin d'exercice au 31/12/2009</b>	<b>928 410</b>	<b>22 177</b>	<b>87 407</b>	<b>1 037 994</b>

\* Hors impact des coûts directs initiaux immobilisés (988 K€ en 2009 contre 1 593 K€ en 2008).

(1) Deux actifs ont été transférés de cette rubrique, l'un vers les stocks pour 301 K€ et l'autre vers les immobilisations corporelles pour 1 317 K€, et deux autres actifs ont été transférés des immobilisations corporelles vers cette rubrique pour 2 545 K€.

En milliers d'euros	location *	en cours	ITNL	Total
<b>Début d'exercice</b>	<b>893 064</b>	<b>18 657</b>	<b>38 257</b>	<b>949 978</b>
<b>Augmentations</b>	<b>202 574</b>	<b>51 778</b>	<b>134</b>	<b>254 487</b>
Acquisitions de l'exercice	202 574	51 778	134	254 487
<b>Diminutions</b>	<b>(79 023)</b>			<b>(79 023)</b>
Mise au rebut				
Cessions	(79 023)			(79 023)
<b>Variation de périmètre</b>	<b>6 789</b>			<b>6 789</b>
<b>Variation de la juste valeur</b>	<b>(54 008)</b>		<b>7 156</b>	<b>(46 852)</b>
<b>Virements de poste à poste</b>	<b>(14 286)</b>	<b>(43 100)</b>	<b>58 702</b>	<b>1 316</b>
<b>Transferts de secteur</b>				
<b>Fin d'exercice au 31/12/2008</b>	<b>955 110</b>	<b>27 336</b>	<b>104 249</b>	<b>1 086 694</b>

\* Hors impact des coûts directs initiaux immobilisés (1 593 K€ en 2008 contre 870 K€ en 2007).

Par ailleurs, la ligne "variations de périmètre" correspond aux regroupements d'entreprise (IFRS 3) alors que les lignes "Augmentations" et "Diminutions" traduisent les opérations sur des actifs (IAS 40). Ainsi, dans le cadre d'une nouvelle société consolidée, les actifs sous-jacents sont inclus dans la colonne "variation de périmètre".

## Note 8.13 – Immobilisations corporelles et incorporelles

### Variation des immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Exploitation	Immeubles en construction	Total
<b>Début d'exercice</b>	<b>4 269</b>	<b>-</b>	<b>4 269</b>
<b>Augmentations</b>	<b>75</b>	<b>-</b>	<b>75</b>
Acquisitions de l'exercice	75	-	75
<b>Diminutions</b>	<b>(59)</b>	<b>-</b>	<b>(59)</b>
Mise au rebut	-	-	-
Cessions	(59)	-	(59)
<b>Virements de poste à poste</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Transferts de secteur</b>	<b>(1 384)</b>	<b>-</b>	<b>(1 384)</b>
<b>Fin d'exercice au 31/12/2009</b>	<b>2 901</b>	<b>-</b>	<b>2 901</b>

Les "en-cours" dans le tableau de la note 8.12 correspondent aux travaux réalisés dans des immeubles de placement, alors que les "immeubles en construction" inscrits dans le tableau ci-dessus correspondent à des actifs qui ne sont pas, et ne sont pas destinés à devenir, des immeubles de placement tels que des terrains, des centres de conférence, des hôtels et des actifs utilisés par le groupe Affine.

### Variation des immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	Total
<b>Début d'exercice</b>	<b>1 818</b>
<b>Augmentations</b>	<b>95</b>
Acquisitions de l'exercice	95
<b>Diminutions</b>	<b>(87)</b>
Mise au rebut	-
Cessions	(87)
<b>Variation de périmètre</b>	<b>(87)</b>
<b>Virements de poste à poste</b>	<b>(149)</b>
<b>Transferts de secteur</b>	<b>-</b>
<b>Fin d'exercice au 31/12/2009</b>	<b>1 590</b>

## Variation des amortissements et dépréciations

	Incorporelles	Corporelles	Total
<b>En milliers d'euros</b>			
<b>Début d'exercice</b>	<b>1 045</b>	<b>1 467</b>	<b>2 512</b>
<b>Augmentations</b>	<b>327</b>	<b>136</b>	<b>463</b>
Acquisitions de l'exercice	327	136	463
<b>Diminutions</b>	<b>(11)</b>	<b>(26)</b>	<b>(37)</b>
Mise au rebut	-	-	-
Cessions	(11)	(26)	(37)
<b>Variation de périmètre</b>	<b>(87)</b>		<b>(87)</b>
Virements de poste à poste	(149)	-	(149)
Transferts de secteur	-	(180)	(180)
<b>Fin d'exercice au 31/12/2009</b>	<b>1 125</b>	<b>1 397</b>	<b>2 522</b>

### Note 8.14 – Goodwill

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Sur titres Concerto Développement	-	3 661
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>3 661</b>

## 9. Notes sur le bilan passif

### Note 9.1 – Instruments dérivés

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
CAPS	397	-	-	397	-
COLLARS	364	-	-	364	-
FLOORS	3 626	-	405	3 221	-
SWAPS	3 625	-	-	2 030	1 595
TUNNELS	9 271	-	-	3 132	6 138
<b>Sous-total (1)</b>	<b>17 283</b>	<b>-</b>	<b>405</b>	<b>9 144</b>	<b>7 733</b>
Primes actualisées à payer	3 966	271	848	2 498	349
<b>Sous-total (2)</b>	<b>3 966</b>	<b>271</b>	<b>848</b>	<b>2 498</b>	<b>349</b>
<b>Total au 31/12/2009 (1) + (2)</b>	<b>21 249</b>	<b>271</b>	<b>1 253</b>	<b>11 642</b>	<b>8 082</b>

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
CAPS	355	-	-	355	-
FLOORS	1 280	-	-	1 280	-
SWAPS	1 776	-	-	676	1 099
TUNNELS	6 739	-	-	2 219	4 520
<b>Sous-total (1)</b>	<b>10 149</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 530</b>	<b>5 620</b>
Primes actualisées à payer	595	39	117	438	-
<b>Sous-total (2)</b>	<b>595</b>	<b>39</b>	<b>117</b>	<b>438</b>	<b>-</b>
<b>Total au 31/12/2008 (1) + (2)</b>	<b>10 744</b>	<b>39</b>	<b>117</b>	<b>4 968</b>	<b>5 620</b>

## Note 9.2 – Dettes envers les établissements de crédit

Les hypothèses de projection des intérêts ont été réalisées sur la base du dernier taux des échéances connues.

En milliers d'euros	Valeur comptable	moins		de 1		de 3 mois		de 1 an		plus de	
		Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.
<b>A vue</b>	<b>25 432</b>		<b>25 432</b>								
Comptes	25 419		25 419								
Dettes rattachées	13		13								
<b>A terme</b>	<b>652 208</b>		<b>9 487</b>	<b>4 132</b>		<b>19 274</b>		<b>305 744</b>		<b>313 571</b>	
Emprunts	650 945	1 200	8 274	2 565	4 132	13 029	19 274	28 418	305 694	19 072	313 571
Dettes rattachées	1 263		1 213						50		
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>677 640</b>	<b>1 200</b>	<b>34 919</b>	<b>2 565</b>	<b>4 132</b>	<b>13 029</b>	<b>19 274</b>	<b>28 418</b>	<b>305 744</b>	<b>19 072</b>	<b>313 571</b>
<b>Dont taux fixe</b>	<b>81 363</b>		<b>3 069</b>		<b>947</b>		<b>4 707</b>		<b>50 666</b>		<b>21 973</b>
<b>Dont taux variable</b>	<b>569 582</b>		<b>5 205</b>		<b>3 185</b>		<b>14 567</b>		<b>255 028</b>		<b>291 598</b>

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE pour un montant de (4 022) K€.

Instruments financiers dérivés à l'actif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés au passif	31 348	31	1 563	3 968	17 814	7 971					

En milliers d'euros	Valeur comptable	moins		de 1		de 3 mois		de 1 an		plus de	
		Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.
<b>A vue</b>	<b>6 718</b>		<b>6 718</b>								
Comptes	6 711		6 711								
Dettes rattachées	7		7								
<b>A terme</b>	<b>720 257</b>		<b>26 205</b>	<b>160 803</b>		<b>33 411</b>		<b>219 768</b>		<b>280 070</b>	
Emprunts	716 736	1 428	22 684	3 321	160 803	14 855	33 411	15 186	219 768	28 542	280 070
Dettes rattachées	3 522		3 522								
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>726 975</b>	<b>1 428</b>	<b>32 923</b>	<b>3 321</b>	<b>160 803</b>	<b>14 855</b>	<b>33 411</b>	<b>15 186</b>	<b>219 768</b>	<b>28 542</b>	<b>280 070</b>
<b>Dont taux fixe</b>	<b>107 990</b>		<b>11 550</b>		<b>1 096</b>		<b>15 982</b>		<b>57 067</b>		<b>22 294</b>
<b>Dont taux variable</b>	<b>608 745</b>		<b>11 133</b>		<b>159 706</b>		<b>17 429</b>		<b>162 701</b>		<b>257 776</b>

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE pour un montant de (3 808) K€.

Instruments financiers dérivés à l'actif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés au passif	4 692	-	193	581	2 915	1 003					

### Détail des garanties données

En milliers d'euros	2009	2008
Nantissements de titres	38 101	74 435
Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	304 834	205 936
Hypothèques et promesses de délégations de loyers	-	2 082
Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	169 167	2 465
Promesses de délégations de loyers	1 980	2 425
<b>Total</b>	<b>514 082</b>	<b>287 343</b>

## Note 9.3 – Dettes envers la clientèle

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>Autres dettes à vue</b>	<b>1 212</b>	<b>1 212</b>	-	-	-
Comptes ordinaires	1 153	1 153	-	-	-
Autres sommes dues	-	-	-	-	-
Dettes rattachées	59	59	-	-	-
<b>Autres dettes à terme</b>	<b>11 427</b>	<b>273</b>	<b>3 656</b>	<b>4 646</b>	<b>2 852</b>
Comptes et emprunts à terme*	11 427	273	3 656	4 646	2 852
Dettes rattachées	-	-	-	-	-
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>12 639</b>	<b>1 484</b>	<b>3 656</b>	<b>4 646</b>	<b>2 852</b>

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>Autres dettes à vue</b>	<b>929</b>	<b>929</b>	-	-	-
Comptes ordinaires	869	869	-	-	-
Autres sommes dues	-	-	-	-	-
Dettes rattachées	60	60	-	-	-
<b>Autres dettes à terme</b>	<b>12 023</b>	<b>942</b>	<b>1 037</b>	<b>7 176</b>	<b>2 869</b>
Comptes et emprunts à terme*	12 023	942	1 037	7 176	2 869
Dettes rattachées	-	-	-	-	-
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>12 952</b>	<b>1 870</b>	<b>1 037</b>	<b>7 176</b>	<b>2 869</b>

\* correspond aux comptes couvertures d'engagement (crédit bail libre)

#### Note 9.4 – Dettes représentées par un titre

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Certificats de trésorerie	15 750	10 250	5 500		
Dettes rattachées	(38)	(38)			
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>15 712</b>	<b>10 212</b>	<b>5 500</b>		

#### Note 9.5 – Passifs d'impôts différés

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Actifs financiers à la juste valeur	-	18
Immeubles de placement à la JV des filiales non SIIC	2 601	6 629
Contrats de crédit-bail (preneur)	-	1 404
Survaleurs affectées à des immeubles	173	3 282
Contrats de crédit-bail (bailleur)	-	-
Instruments dérivés	-	(49)
Etalement des frais d'emprunts	60	60
Déficits fiscaux reportables	-	(293)
Autres éléments	65	(1 744)
<b>Total</b>	<b>2 899</b>	<b>9 308</b>

#### Note 9.6 – Autres passifs

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Etat (TVA, Taxes...)	3 518	5 956
Autres dettes fiscales et envers les organismes sociaux	1 201	1 408
Personnel	509	482
Dépôts reçus	11 911	11 637
Fournisseurs	10 479	31 488
Soldes à décaisser sur investissements	17	17
Versements reçus sur appels en garantie	1 028	351
Dividendes à verser	76	1
Versement restant à effectuer sur titres	14	14
Autres créditeurs divers	24 414	8 041
Montants dus aux clients (contrats de construction et VEFA)	263	137
Comptes relatifs aux règlements de titres	26	194
Autres charges à payer	11 728	15 168
Produits comptabilisés d'avance	4 955	3 879
Subventions d'investissement	-	2 629
Divers	629	6 506
<b>Total</b>	<b>70 768</b>	<b>87 908</b>

#### Note 9.7 – Passifs classés comme détenus en vue de la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Passifs classés comme détenus à la vente	5 020	5 054
<b>Total</b>	<b>5 020</b>	<b>5 054</b>

Il s'agit des passifs liés à la société BFI.

## Note 9.8 – Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Emprunts	35 163	26 351
Dépôts de garantie	1 323	1 141
<b>Total</b>	<b>36 487</b>	<b>27 492</b>

## Note 9.9 – Provisions

En milliers d'euros	Solde d'ouverture	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice utilisé	Reprise de L'exercice non utilisé	Variation Périmètre	Solde de clôture
Provision pour risque divers litiges clients	-	-	-	-	-	-
Provision pour risque fiscal	55	145	-	(55)	-	145
Provision pour charges de retraite	328	76	-	(13)	-	391
Provision pour charges diverses	3 379	5 476	-	(635)	-	8 220
<b>Total</b>	<b>3 762</b>	<b>5 697</b>	<b>-</b>	<b>(703)</b>	<b>-</b>	<b>8 756</b>

## Note 9.10 – Capitaux propres

### Actions autorisées, émises et libérées

	A l'ouverture	Distribution de dividendes en actions	Incorporation de réserves	A la clôture
Nombre d'actions	8 113 566	-	-	8 113 566
Capital en euros	47 800 000	-	-	47 800 000

### Actions propres

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Acquisitions	Ventes	Au 31/12/2009
Affine	6 094	9 107	(5 451)	9 750

### Autres variations des capitaux propres

En milliers d'euros	Au 31/12/2009
Annulation de la linéarisation des honoraires	(996)
<b>Total</b>	<b>(996)</b>

## 10. Notes sur le compte de résultat

Un rapprochement entre les marges mentionnées ci-dessous et le résultat opérationnel est réalisé en note 6.

### Note 10.1 – Produits d'intérêts sur les établissements de crédit

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	336	730	(394)
Intérêts sur comptes et prêts au jour le jour	-	-	-
Intérêts sur comptes et prêts à terme	48	45	3
Produits divers d'intérêts	64	48	16
Engagements de financement	662	192	470
<b>Total</b>	<b>1 111</b>	<b>1 015</b>	<b>96</b>

### Note 10.2 – Produits d'intérêts sur la clientèle

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Intérêts sur autres crédits à la clientèle	34	55	(22)
Intérêts sur comptes d'avance et moratoires location financement	1	6	(5)
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	296	218	78
Produits divers d'intérêts	1	4	(3)
<b>Total</b>	<b>332</b>	<b>283</b>	<b>49</b>

### Note 10.3 – Produits d'intérêts sur opérations de location financement

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Loyers et assimilés	18 791	24 044	(5 253)
Dotations aux amortissements	(10 534)	(12 000)	1 466
Dotations aux provisions	(3 256)	(3 987)	731
Autres	(791)	(1 329)	538
<b>Total</b>	<b>4 211</b>	<b>6 728</b>	<b>(2 517)</b>

Loyers conditionnels inclus dans le résultat de l'exercice : Néant

### Note 10.4 – Charges d'intérêts sur les établissements de crédit

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	632	144	488
Intérêts sur comptes et emprunts au jour le jour	-	-	-
Intérêts sur comptes et emprunts à terme	27 638	39 432	(11 794)
Charges diverses d'intérêts	5	18	(3)
Charges sur engagements de financement	436	308	129
Charges sur engagements de garantie	24	47	(23)
<b>Total</b>	<b>28 736</b>	<b>39 950</b>	<b>(11 214)</b>

### Note 10.5 – Charges d'intérêts sur la clientèle

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Intérêts sur emprunts à terme clientèle financière	81	3	78
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	99	42	57
Intérêts sur comptes de couverture d'engagement location financement	424	538	(114)
Intérêts sur autres comptes créditeurs à terme	-	-	-
Intérêts sur prêts preneurs et dépôts de garantie location financement	102	177	(75)
Autres charges diverses d'intérêts	-	-	-
<b>Total</b>	<b>706</b>	<b>760</b>	<b>(54)</b>

### Note 10.6 – Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
<b>Intérêts sur titres à revenu fixe</b>	-	-	-
Obligations	-	-	-
Titres de placement	-	-	-
<b>Dividendes et autres revenus des titres à revenu variable</b>	-	41	(41)
Titres de transaction	-	8	(8)
Titres de placement	-	33	(33)
<b>Variations de juste valeur des actifs ou passifs financiers</b>	<b>24</b>	<b>32</b>	<b>(8)</b>
Obligations	-	-	-
Titres de transaction	-	-	-
Titres de placement	24	32	(8)
Dettes représentées par un titre	-	-	-
<b>Plus et moins-values de cession</b>	<b>6</b>	<b>183</b>	<b>(177)</b>
Obligations	-	-	-
Titres de transaction	6	106	(100)
Titres de placement	-	77	(77)
<b>Instruments dérivés (trading)</b>	<b>(8 863)</b>	<b>(13 971)</b>	<b>5 107</b>
Produits d'intérêts	60	706	(646)
Charges d'intérêts	(1 301)	(337)	(965)
Variations de juste valeur	(7 622)	(12 648)	5 027
Plus-values de cession	-	-	-
Moins-values de cession	-	(1 692)	1 692
<b>Solde des opérations de change</b>	-	-	-
Gains de change	-	-	-
Pertes de change	-	-	-
<b>Total</b>	<b>(8 834)</b>	<b>(13 715)</b>	<b>4 881</b>

## Note 10.7 – Gains ou pertes sur actifs financiers disponibles à la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Dividendes reçus	1 865	3 998	(2 133)
Plus-values de cessions	8 967	-	8 967
Moins-values de cessions	-	(255)	255
Reprises de dépréciations	-	-	-
Dépréciations	-	-	-
<b>Total</b>	<b>10 832</b>	<b>3 743</b>	<b>7 089</b>

## Note 10.8 – Marges brutes des autres activités

### Marge brute des opérations de location financement

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Indemnités de résiliation	-	935	(935)
Charges refacturées	4 056	4 240	(183)
Prix de cession des immobilisations cédées	4 098	889	3 210
Reprises de provisions	9 450	9 861	(410)
Produits divers	110	156	(46)
Dépréciations/reprises sur immeubles	-	-	-
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	(212)	763	(975)
Dépréciations/reprises sur produits à recevoir	-	-	-
Récupération créances amorties	274	6	268
Créances irrécupérables	-	(1 714)	1 714
<b>Sous total des produits</b>	<b>17 776</b>	<b>15 135</b>	<b>2 642</b>
Dotation aux amortissements sur immeubles non loués	-	-	-
Valeur nette comptable des immobilisations cédées	(13 252)	(9 919)	(3 333)
Charges refacturables	(4 057)	(4 353)	296
Charges non refacturables	(4)	(102)	99
Charges diverses	(5)	(6)	1
<b>Sous total des charges</b>	<b>(17 318)</b>	<b>(14 380)</b>	<b>(2 937)</b>
<b>Total</b>	<b>459</b>	<b>755</b>	<b>(296)</b>

### Marge brute des opérations immobilières

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Produits de ventes	14 502	18 954	(4 452)
Variation de stocks	(12 839)	31 507	(44 346)
Produits des contrats de promotion immobilière	15 594	29 063	(13 469)
Honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée	219	20	199
Produits divers de gestion courante	52	-	52
<b>Sous total des produits</b>	<b>17 528</b>	<b>79 543</b>	<b>(62 016)</b>
Charges s/op. promotion	(16 319)	(75 473)	59 154
Travaux sur contrats de promotion	(1 139)	-	(1 139)
Impôts et taxes	(142)	(1)	(141)
Autres charges	(14)	-	(14)
<b>Sous total des charges</b>	<b>(17 615)</b>	<b>(75 474)</b>	<b>(57 859)</b>
<b>Total</b>	<b>(87)</b>	<b>4 069</b>	<b>(4 157)</b>

### Marge brute des immeubles de placement

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Loyers et assimilés	76 784	73 370	3 415
Revenus des sociétés immobilières	-	-	-
Indemnités de résiliation	394	94	300
Produits de refacturation	24 035	14 744	9 292
Prix de cessions des immobilisations vendues	162 614	25 666	136 948
Variation de juste valeur positive	12 874	5 046	7 828
Produits divers	1 742	1 123	619
Récupération créances amorties	5	7	(2)
Créances irrécupérables	(547)	(948)	401
Dépréciations/reprises sur immeubles	-	-	-
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	(747)	921	(1 668)
<b>Sous total des produits</b>	<b>277 154</b>	<b>120 022</b>	<b>157 132</b>
Résultats déficitaires des sociétés immobilières	-	-	-
Honoraires de commercialisation	(2 132)	(1 974)	(158)
Charges refacturables	(22 456)	(13 551)	(8 905)
Charges non refacturables	(14 240)	(10 239)	(4 001)
Valeur nette comptable des immobilisations cédées	(138 084)	(19 527)	(118 556)
Variation de juste valeur négative	(56 549)	(51 898)	(4 651)
<b>Sous total des charges</b>	<b>(233 461)</b>	<b>(97 190)</b>	<b>(136 271)</b>
<b>Total</b>	<b>43 693</b>	<b>22 832</b>	<b>20 860</b>



Montant total des revenus minimaux engendrés par les activités de sous-location non résiliables : Néant

Loyers de sous-location inclus dans les charges de l'exercice : Néant.

Loyers conditionnels inclus dans les charges de l'exercice : Néant.

### Marge brute des autres opérations d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Charges refacturées	577	869	(292)
Reprises de provisions pour risques et charges	703	2 636	(1 933)
Transferts de charges	-	-	-
Autres produits d'exploitation bancaire divers	59	1 358	(1 299)
Produits de locations mobilières	-	-	-
Autres produits divers CA	-	-	-
<b>Sous total des produits</b>	<b>1 339</b>	<b>4 863</b>	<b>(3 525)</b>
Dotations aux provisions pour risques et charges	(1 289)	(902)	(387)
Charges à étaler	-	-	-
Autres charges d'exploitation bancaire diverses	-	(7)	7
Autres charges non refacturables CA	-	-	-
<b>Sous total des charges</b>	<b>(1 289)</b>	<b>(909)</b>	<b>(380)</b>
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>3 954</b>	<b>(3 905)</b>

### Note 10.9 – Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
<b>Frais de personnel</b>	<b>8 932</b>	<b>10 933</b>	<b>(2 001)</b>
Salaires et traitements	6 373	6 851	(478)
Charges sociales	2 490	3 090	(600)
Charges de retraite	-	-	-
Intéressement et participation	69	992	(923)
<b>Autres frais administratifs</b>	<b>14 188</b>	<b>15 478</b>	<b>(1 290)</b>
Impôts et taxes	948	1 133	(184)
Services extérieurs	13 239	14 345	(1 106)
<b>Total</b>	<b>23 120</b>	<b>26 411</b>	<b>(3 291)</b>

### Note 10.10 – Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations corporelles et incorporelles

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles	329	368	(39)
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles	134	355	(221)
<b>Total</b>	<b>463</b>	<b>723</b>	<b>(260)</b>

### Note 10.11 – Coût du risque

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Dépréciation nette sur titres à revenu fixe	-	635	(635)
Dépréciation nette des créances sur la clientèle	-	-	-
Gains ou pertes sur créances sur la clientèle	-	(82)	82
Dépréciation nette des créances clients (services)	-	2	(2)
Gains ou pertes sur créances clients (services)	-	-	-
Dépréciation nette des créances clients Centre d'affaires	-	-	-
Gains ou pertes sur créances clients Centre d'affaires	-	-	-
Dépréciation nette des stocks	74	(1 775)	1 849
Dépréciation nette des autres actifs	(4 408)	(176)	(4 232)
<b>Total</b>	<b>(4 334)</b>	<b>(1 396)</b>	<b>(2 938)</b>

### Note 10.12 – Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Quote-part dans les résultats nets	(4 382)	(2 554)	(1 828)
Moins values de titres MEE	-	(21 285)	21 285
Plus values de titres MEE	-	24 815	(24 815)
<b>Total</b>	<b>(4 382)</b>	<b>976</b>	<b>(5 357)</b>

### Note 10.13 – Gains ou pertes nets sur autres actifs

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
<b>Solde des cessions d'actifs d'exploitation</b>	<b>(20)</b>	<b>0</b>	<b>(20)</b>
Prix de cession	90	55	35
Valeurs nettes comptables	(110)	(55)	(55)
Reprise de provisions	-	-	-
Dotations aux provisions	-	-	-
<b>Solde des opérations sur titres consolidés</b>	<b>(1)</b>	<b>46</b>	<b>(47)</b>
Prix de cession	4	46	(42)
Valeurs nettes comptables	(5)	-	(5)
Reprises de provisions	-	-	-
Dotations aux provisions	-	-	-
<b>Total</b>	<b>(21)</b>	<b>46</b>	<b>(67)</b>

### Note 10.14 – Variation de valeurs des goodwill

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Concerto	(3 661)	-	(3 661)
Montéa	-	(64)	64
Valliers	-	(435)	435
AffiParis	116	559	(443)
<b>Total</b>	<b>(3 545)</b>	<b>60</b>	<b>(3 605)</b>

### Note 10.15 – Impôt sur les bénéfices

#### Rapprochement entre la charge d'impôt consolidée et l'impôt exigible dans les comptes sociaux

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Charges d'impôts exigibles	5 131	(1 312)	6 443
Variation des impôts différés	6 882	5 384	1 498
<b>Total</b>	<b>12 013</b>	<b>4 072</b>	<b>7 941</b>

#### Rapprochement entre le taux d'impôt effectif et le taux d'impôt applicable

En milliers d'euros	Assiette	Impôt théorique (charge) - produit
<b>Profit d'impôt théorique avant réintégrations/déductions</b>	<b>(13 887)</b>	<b>4 629</b>
Produit non imposable (résultats secteur exonéré Sicomi – SIIC)	15 379	(5 126)
Quote-part des sociétés mises en équivalence	1 356	(452)
Quote-part des variations des écarts d'acquisitions	(27)	9
Réintégrations - déductions	(3 452)	1 151
Retraitements de consolidation	2 559	(791)
<b>Charge d'impôt consolidé théorique</b>	<b>1 928</b>	<b>(600)</b>
<i>dont sociétés en déficit fiscal</i>	<i>(12 277)</i>	<i>4 134</i>
<i>dont sociétés en bénéfice fiscal</i>	<i>14 205</i>	<i>(4 734)</i>
Consommation de déficits fiscaux	(23 452)	7 839
<b>Charge d'impôt consolidé après imputation des déficits</b>	<b>(21 525)</b>	<b>7 238</b>
Crédit d'impôt		14
IFA et régularisations d'impôt		4 690
Impôt sur PV latente 16,50%		(53)
Impôt taxable à l'étranger		124
<b>Profit d'impôt consolidé</b>		<b>12 013</b>
Impôts sur les sociétés		5 131
Exit tax		(53)
Impôts différés		6 936
<b>Total</b>		<b>12 013</b>

### Note 10.16 – Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession

Ce poste correspond au résultat net d'impôt (819) K€ de la société BFI qui est en cours de cession.

### Note 10.17 – Résultats par action

Le résultat net consolidé part du groupe s'élève à (5 700 923) € pour une moyenne pondérée de 7 522 989 titres en circulation au cours de l'exercice 2009, soit un résultat net par action s'établissant à (0,76) €. Les

actions propres, déduites des capitaux propres dans la consolidation, sont exclues du nombre moyen de titres. Le nombre de titres en circulation à la date du 31 décembre 2009 est de 8 113 566.

Le calcul du résultat net dilué par action respecte la norme IAS 33. Le résultat par action doit être ajusté de l'impact maximal de la conversion en actions ordinaires des instruments dilutifs (obligations convertibles ou bons de souscription d'actions). Les Obligations Remboursables en Actions émises par Affine le 15 octobre 2003 et le 29 juin 2005 entrent dans la catégorie des instruments dilutifs.

Au numérateur, le résultat net part du groupe est augmenté des économies de frais financiers réalisées en cas de conversion, pour leur montant net d'impôt, le cas échéant.

Au dénominateur, la moyenne pondérée des titres en circulation est corrigée du nombre maximal de titres susceptibles d'être émis. Le calcul de la dilution lors de l'année d'émission est effectué prorata temporis en fonction de la date d'émission du nouvel instrument. Pour les années suivantes, la conversion est supposée effectuée au premier jour de l'exercice. La moyenne pondérée des titres est portée à 9 145 389 titres compte tenu d'une moyenne de 1 622 400 actions nouvelles issues de la conversion des ORA.

Compte tenu des retraitements décrits ci-dessus, le résultat net par action dilué s'élève à (0,62) € en 2009 contre (3,92) € en 2008.

## 11. Engagements et éventualités

### Engagements sur contrats de location financement pour lesquels le groupe est crédit preneur

(Rappel : les contrats de location financement sont retraités pour faire apparaître la valeur nette comptable de l'immeuble à l'actif et un emprunt au passif)

Réconciliation entre le total des paiements minimaux et leur valeur actuelle :

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	12 165	9 811
De 1 an à 5 ans	46 596	39 625
plus de 5 ans	51 023	44 805
Paiements minimaux totaux au titre de la location	109 784	
Montants représentant des charges de financement	(15 543)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	94 242	94 242

Les contrats de location financement, dans le cas où Affine est preneur, concernent des contrats sans dispositions particulières

### Engagements sur contrats de location financement pour lesquels le groupe est crédit bailleur

(Rappel : les contrats de location financement sont retraités pour faire apparaître une créance égale à l'encours financier restant dû sur le contrat)

Réconciliation entre le total des paiements minimaux et leur valeur actuelle :

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	13 642	6 792
De 1 an à 5 ans	30 978	10 032
plus de 5 ans	18 365	186
Paiements minimaux totaux au titre de la location	62 984	
Montants représentant des produits de financement	(45 974)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	17 010	17 010

**Valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur : 3 510 K€.**

Les contrats de location financement, dans le cas où Affine est bailleur, concernent des contrats sans dispositions particulières.

Trois types de contrats existent dans le Groupe :

- les contrats ex-Sicomi, conclus antérieurement à 1993 pour certains et 1996 pour d'autres : la durée moyenne de ces derniers est de 15 ans ;
- les contrats appelés Crédit Bail Libre (CBL) conclus à compter de 1993 ont une durée moyenne de 15 ans

- les contrats généraux (CBG) conclus à compter de 1996 ont une durée moyenne de 12 ans
- Par ailleurs, les futurs paiements minimaux de sous-location à recevoir, au titre des contrats de sous-location non résiliables, sont compris dans les engagements de location simple en tant que bailleur, au même titre que les autres contrats de location simple.

### Engagements sur baux de location simple pour lesquels le groupe est bailleur

Réconciliation entre le total des paiements minimaux et leur valeur actuelle :

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	55 485	39 899
De 1 an à 5 ans	175 762	120 525
plus de 5 ans	74 823	36 002
Paiements minimaux totaux au titre de la location	306 070	
Montants représentant des charges de financement	(109 644)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	196 425	196 425

L'ensemble du patrimoine du groupe Affine est localisé en France, en Belgique et en Allemagne. Les contrats de location simple en France, dans le cas où Affine est bailleur, concernent généralement des baux commerciaux de 3/6/9 ans ; le preneur seul pouvant le résilier à chaque triennale moyennant un préavis de six mois (usages locaux) donné par lettre recommandée par AR. Les parties peuvent cependant déroger contractuellement à cette disposition de résiliation triennale.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice INSEE du coût de la construction. Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises ou des paliers mais est en tout état de cause déterminé dès la signature du bail et pour sa durée. L'ensemble des charges, les impôts fonciers et les taxes sur les bureaux sont généralement à la charge du preneur.

Dans certains cas, Affine utilise une part variable dans les loyers mais elle reste marginale.

### Engagements sur baux de location simple pour lesquels le groupe est preneur

Réconciliation entre le total des paiements minimaux et leur valeur actuelle :

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	1 484	1 264
De 1 an à 5 ans	2 768	2 160
plus de 5 ans	9 881	6 743
Montants représentant des charges de financement	(3 966)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	10 167	10 167

Les contrats de location simple (position preneur), concernent principalement les loyers du siège d'Affine, de Banimmo et de BFI.

### Engagements donnés

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Au 31/12/2009</b>	<b>Au 31/12/2008</b>
<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>	<b>275</b>	-
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	275	-
<b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>	<b>139 465</b>	<b>207 339</b>
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	137 865	149 032
Engagements d'ordre de la clientèle	1 600	58 307

## Engagements reçus

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Au 31/12/2009</b>	<b>Au 31/12/2008</b>
<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>	<b>55 538</b>	<b>44 634</b>
Engagements reçus des établissements de crédit	55 538	44 634
Engagements reçus de la clientèle	-	-
<b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>	<b>21 828</b>	<b>27 726</b>
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	3 380	4 920
Engagements d'ordre de la clientèle	18 448	22 806

## 12. Instruments financiers

### Actifs financiers évalués en juste valeur en contrepartie du résultat

<i>En milliers d'euros</i>	Instruments détenus à des fins de transaction	Instruments inscrits volontairement à ce poste	<b>Total</b>
Obligations et autres titres à revenu fixe	-	-	-
Actions et autres titres à revenu variable	3 815	-	3 815
Instruments dérivés	-	3 859	3 859
<b>Total 31/12/09</b>	<b>3 815</b>	<b>3 859</b>	<b>7 674</b>
<b>Total 31/12/08</b>	<b>3 306</b>	<b>86</b>	<b>3 392</b>

## 13. Effectifs

### Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 129 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

- Mandataires sociaux : 4
- Cadres : 57
- Employés : 68

L'effectif moyen de BFI est de 45 personnes dont 33 employés et 12 cadres.

## 14. Avantages du personnel

### Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi

Les pensions dues au titre des divers régimes de retraite obligatoires sont prises en charge par des organismes extérieurs spécialisés. Les cotisations dues au titre de l'exercice sont comptabilisées dans le résultat pour 331 K€ au 31 décembre 2009 contre 393 K€ au 31 décembre 2008.

La provision pour indemnités de fin de carrière est constituée conformément aux prescriptions de la norme IAS 19. Son montant de 400 K€ n'est pas significatif pour le Groupe au 31 décembre 2009. Elle s'élevait à 328 K€ au 31 décembre 2008.

### Droit Individuel à la Formation

Les salariés du Groupe ont accumulé un droit à formation de 4 975 heures.

### Actions gratuites

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 18 décembre 2006, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 7 200 actions propres

Le nombre d'actions attribuées aux salariés au titre de 2009 est identique à celui de 2008 soit 7 200 actions.

Les attributions complémentaires décidées par le Conseil d'administration du 10 décembre 2007 et 10 décembre 2008 portent sur 13 260 actions gratuites attribuées à certains salariés.

Le produit de l'exercice 2009, calculée conformément à la norme IFRS 2, s'élève à 426 K€ contre une charge de 356 K€ en 2008. Ce produit est compensé par la charge comptabilisée lors des attributions réelles.

Nombre d'actions autorisées par le Conseil d'Administration :

	2007	2008	Total
Salariés	7 650	5 685	13 335

Nombre d'actions réellement attribuées :

	2007	2008	Total
Salariés	7 800	5 460	13 260

## 15. Informations relatives aux parties liées

### Rémunération des dirigeants

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Avantage à court terme (salaires, primes, etc..)	1 326	1 904
Avantages postérieurs à l'emploi	110	138
Autres avantages à long terme	38	28
Paiements fondés sur des actions	-	-
<b>Avantages comptabilisés</b>	<b>1 474</b>	<b>2 070</b>
Indemnité de rupture de contrat de travail	318	315
<b>Avantages non comptabilisés</b>	<b>318</b>	<b>315</b>

- **Rémunération des organes de direction et d'administration**

Le montant des rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction et d'administration des sociétés du Groupe s'est élevé à 1 529 K€ au titre de l'exercice 2009 contre 1 739 K€ au titre de l'exercice 2008.

Les autres avantages de toute nature dont disposent des membres des organes de direction et d'administration du Groupe sont :

- Cotisation Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants : une pour 34 K€ en 2009 ;
- voiture de fonction : une représentant une charge de 4,56 K€ en 2009 ;
- Indemnité de cessation de fonction : une clause prévoyant le versement d'un montant égal à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du Groupe ;
- Cotisations aux organismes de retraite versées au titre de l'exercice : 110 K€.

Le montant des jetons de présence versés en 2009 aux administrateurs des sociétés du Groupe s'est élevé à 171 K€ contre 165 K€ en 2008.

- **Actions gratuites**

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 18 décembre 2006, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 15 900 actions propres.

Les attributions complémentaires décidées par le Conseil d'administration du 10 décembre 2007 et 10 décembre 2008 portent sur 17 550 actions gratuites attribuées à certains dirigeants.

Le produit de l'exercice 2009, calculée conformément à la norme IFRS 2, s'élève à 759 K€ contre une charge de 664 K€ en 2008. Ce produit est compensé par la charge comptabilisée lors des attributions réelles.

Nombre d'actions autorisées par la Conseil d'administration :

	2007	Total
Mandataires sociaux	17 550	17 550

Nombre d'actions effectivement attribuées :

	2007	Total
Mandataires sociaux	17 550	17 550

### Autres

Le pacte d'actionnaires signé le 12 février 2001 entre les actionnaires fondateurs de Concerto Développement et Affine avait été revu en 2006 afin, d'une part, de les délier de leur solidarité et d'autre part de prolonger de trois ans la période de « put » pour la porter à fin 2009. Ce pacte est désormais caduc,

Un protocole d'accord entre Affine et Bernard Roth a été signé avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2009,

Le 21 septembre 2009 a été résilié le pacte d'actionnaires, conclu le 26 juin 2008, entre les sociétés Holdaffine et Penthièvre. Penthièvre détenait 12,2 % du capital ; cette participation a été cédée le 2 décembre 2009 en intégralité à sa société mère, Mainz Holding.

### Transactions d'affine avec les sociétés liées

- **Prêts consentis à des sociétés liées**

Les prêts consentis aux parties liées sont ceux faits avec les sociétés mises en équivalence.

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
MGP SUN SARL	1 070	1 054
Coferinvest SA	13 965	13 230
<b>Total des prêts consentis à des parties liées</b>	<b>15 035</b>	<b>14 284</b>
MGP SUN SARL	5	6
Coferinvest SA	17	7
<b>Total des produits d'intérêts sur les prêts consentis</b>	<b>19</b>	<b>13</b>

Les prêts aux entreprises associées n'ont pas d'échéance et portent intérêt aux taux suivants :

- envers MGP SUN SARL, au taux EONIA augmenté d'une marge de 0,50%.
- envers Coferinvest SA, prêt subordonné au taux EURIBOR 6M plus une marge de 1,75% payable sous certaines conditions suspensives : le taux appliqué en 2008 est de 0%.
- envers PDSM SCARL, au taux de 5%.

Aucune garantie n'a été reçue.

- **Autres transactions avec des sociétés liées**

MAB-Finances, en sa qualité de holding d'animation d'Affine a signé avec celle-ci un contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, au titre duquel une charge de 226 K€ (montant partiel tenant compte de la fraction intégrée dans la rémunération des dirigeants) impacte les comptes 2009 contre 204 K€ en 2008

## 16. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux

Exercices couverts : 2009-2008

	Cailliau Dedouit et Associés				KPMG				Conseil Audit & Synthèse				Price Waterhouse Coopers				
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%		
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	
<b>Audit</b>																	
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																	
Emetteur	153	283	33%	45%	155	186	85%	86%	0	0	0%	0%	-	-	0%	0%	
Filiales intégrées globalement	312	340	67%	53%	28	30	15%	10%	86	89	100%	100%	191	189	93%	85%	
<b>Autres diligences et prestations directement liées à la mission du CAC</b>																	
Emetteur	-	6	0%	1%	0	10	0%	4%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	
Filiales intégrées globalement	-	6	0%	1%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	15	33	7%	15%	
<b>Sous-Total</b>	<b>465</b>	<b>636</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>182</b>	<b>226</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>86</b>	<b>89</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>206</b>	<b>222</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>																	
Juridiques, fiscal, social	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	
Autres	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	
<b>Sous-Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>465</b>	<b>636</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>182</b>	<b>226</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>86</b>	<b>88</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>206</b>	<b>222</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

## 17. Evénements postérieurs à la date de clôture

- Le contrat de cession des actions BFI a été signé le 30 décembre 2009 avec un effet au 12 février 2010.
- Signature d'un nouveau contrat de liquidité avec la Société Générale pour la gestion des actions en Bourse.



**b) Matrice de passage des comptes en présentation bancaire (en colonne) aux comptes en présentation commerciale (en ligne)**

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	TOTAL COMPTE DE RESULTAT BANCAIRE 2009	Produits sur IP	Charges sur IP	LOYERS NETS	Résultats sur opérations de LF	Résultats sur opérations de DI	Autres	RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES
<b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>	<b>5 653</b>	-	-	-	<b>4 211</b>	-	-	<b>4 211</b>
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	1 111							-
Sur prêts et créances sur la clientèle	332				1			1
Sur opérations de location financement	4 211				4 211			4 211
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILES</b>	<b>(29 447)</b>	-	-	-	<b>(526)</b>	-	-	<b>(526)</b>
Sur dettes envers les établissements de crédit	(28 736)							-
Sur dettes envers la clientèle	(706)				(526)			(526)
Sur dettes subordonnées	(5)							-
<b>COMMISSIONS (PRODUITS)</b>	<b>-</b>							
<b>COMMISSIONS (CHARGES)</b>	<b>(340)</b>							
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>	<b>(8 834)</b>							
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE</b>	<b>10 832</b>							
<b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>313 797</b>	<b>101 667</b>	-	<b>101 667</b>	<b>4 228</b>	<b>17 528</b>	<b>636</b>	<b>22 391</b>
Produits sur opérations de location financement	17 776			-	4 228			4 228
Produits des opérations immobilières	17 528			-		17 528		17 528
Produits sur immeubles de placement	277 154	101 667		101 667				-
Autres produits d'exploitation divers	1 339			-			636	636
<b>CHARGES DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>(269 683)</b>	-	<b>(38 828)</b>	<b>(38 828)</b>	<b>(4 065)</b>	<b>(17 615)</b>	-	<b>(21 680)</b>
Charges sur opérations de location financement	(17 318)			-	(4 065)			(4 065)
Charges sur opérations immobilières	(17 615)			-		(17 615)		(17 615)
Charges sur immeubles de placement	(233 461)		(38 828)	(38 828)				-
Autres charges d'exploitation diverses	(1 289)			-				-
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>21 978</b>							
<b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>	<b>(23 120)</b>							
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	<b>(463)</b>							
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>(1 604)</b>							
<b>COUT DU RISQUE</b>	<b>(4 334)</b>					<b>74</b>		<b>74</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(5 938)</b>							
<b>QP DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>(4 382)</b>							
<b>GAINS OU PERTES SUR AUTRES ACTIFS</b>	<b>(21)</b>							
<b>VARIATION DE VALEUR DES GOODWILL</b>	<b>(3 545)</b>							
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>(13 887)</b>							
<b>IMPOTS</b>	<b>12 013</b>							
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSIONS</b>	<b>(819)</b>							
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(2 693)</b>							
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>3 008</b>							
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>(5 701)</b>	<b>101 667</b>	<b>(38 828)</b>	<b>62 838</b>	<b>3 848</b>	<b>(13)</b>	<b>636</b>	<b>4 470</b>

<b>COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)</b>	<b>TOTAL COMPTE DE RESULTAT BANCAIRE 2009</b>	Frais de structure	Amortissements et dépréciations	Charges nettes des provisions	<b>FRAIS DE FONCTIONNEMENT</b>
<b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>	<b>5 653</b>	-	-	-	-
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	1 111				
Sur prêts et créances sur la clientèle	332				
Sur opérations de location financement	4 211				
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILES</b>	<b>(29 447)</b>	-	-	-	-
Sur dettes envers les établissements de crédit	(28 736)				
Sur dettes envers la clientèle	(706)				
Sur dettes subordonnées	(5)				
<b>COMMISSIONS (PRODUITS)</b>	-				
<b>COMMISSIONS (CHARGES)</b>	<b>(340)</b>	<b>(340)</b>			<b>(340)</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>	<b>(8 834)</b>				
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE</b>	<b>10 832</b>				
<b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>313 797</b>	-	-	<b>703</b>	<b>703</b>
Produits sur opérations de location financement	17 776				-
Produits des opérations immobilières	17 528				-
Produits sur immeubles de placement	277 154				-
Autres produits d'exploitation divers	1 339			703	703
<b>CHARGES DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>(269 683)</b>	-	-	<b>(1 289)</b>	<b>(1 289)</b>
Charges sur opérations de location financement	(17 318)				-
Charges sur opérations immobilières	(17 615)				-
Charges sur immeubles de placement	(233 461)				-
Autres charges d'exploitation diverses	(1 289)			(1 289)	(1 289)
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>21 978</b>				
<b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>	<b>(23 120)</b>	<b>(23 120)</b>			<b>(23 120)</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	<b>(463)</b>			<b>(463)</b>	<b>(463)</b>
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>(1 604)</b>				
<b>COUT DU RISQUE</b>	<b>(4 334)</b>				
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(5 938)</b>				
<b>QP DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>(4 382)</b>				
<b>GAINS OU PERTES SUR AUTRES ACTIFS</b>	<b>(21)</b>				
<b>VARIATION DE VALEUR DES GOODWILL</b>	<b>(3 545)</b>				
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>(13 887)</b>				
<b>IMPOTS</b>	<b>12 013</b>				
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSIONS</b>	<b>(819)</b>				
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(2 693)</b>				
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>3 008</b>				
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>(5 701)</b>	<b>(23 460)</b>	-	<b>(1 049)</b>	<b>(24 509)</b>

<b>COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)</b>	<b>TOTAL COMPTE DE RESULTAT BANCAIRE 2009</b>	Résultats de cessions sur Immeubles de placement	Levées d'option sur immeubles en LF	Actifs d'exploitation	<b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>
<b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>	<b>5 653</b>	-	-	-	-
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	1 111				
Sur prêts et créances sur la clientèle	332				
Sur opérations de location financement	4 211				
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILES</b>	<b>(29 447)</b>	-	-	-	-
Sur dettes envers les établissements de crédit	(28 736)				
Sur dettes envers la clientèle	(706)				
Sur dettes subordonnées	(5)				
<b>COMMISSIONS (PRODUITS)</b>	<b>-</b>				
<b>COMMISSIONS (CHARGES)</b>	<b>(340)</b>				
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>	<b>(8 834)</b>				
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE</b>	<b>10 832</b>				
<b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>313 797</b>	<b>162 614</b>	<b>13 548</b>	-	<b>176 162</b>
Produits sur opérations de location financement	17 776		13 548		13 548
Produits des opérations immobilières	17 528				-
Produits sur immeubles de placement	277 154	162 614			162 614
Autres produits d'exploitation divers	1 339				-
<b>CHARGES DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>(269 683)</b>	<b>(138 084)</b>	<b>(13 252)</b>	-	<b>(151 336)</b>
Charges sur opérations de location financement	(17 318)		(13 252)		(13 252)
Charges sur opérations immobilières	(17 615)				-
Charges sur immeubles de placement	(233 461)	(138 084)			(138 084)
Autres charges d'exploitation diverses	(1 289)				-
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>21 978</b>				
<b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>	<b>(23 120)</b>				
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	<b>(463)</b>				
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>(1 604)</b>				
<b>COUT DU RISQUE</b>	<b>(4 334)</b>				
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(5 938)</b>				
<b>QP DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>(4 382)</b>				
<b>GAINS OU PERTES SUR AUTRES ACTIFS</b>	<b>(21)</b>			(20)	(20)
<b>VARIATION DE VALEUR DES GOODWILL</b>	<b>(3 545)</b>				
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>(13 887)</b>				
<b>IMPOTS</b>	<b>12 013</b>				
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSIONS</b>	<b>(819)</b>				
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(2 693)</b>				
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>3 008</b>				
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>(5 701)</b>	24 530	296	(20)	<b>24 806</b>

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	TOTAL COMPTE DE RESULTAT BANCAIRE 2009	Ajustement à la hausse des valeurs des IP	Ajustement à la baisse des valeurs des IP	SOLDE DES AJUSTEMENTS DE VALEURS	RESULTAT OPERATIONNEL NET
<b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>	<b>5 653</b>	-	-	-	<b>4 211</b>
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	1 111				-
Sur prêts et créances sur la clientèle	332				1
Sur opérations de location financement	4 211				4 211
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILES</b>	<b>(29 447)</b>	-	-	-	<b>(526)</b>
Sur dettes envers les établissements de crédit	(28 736)				-
Sur dettes envers la clientèle	(706)				(526)
Sur dettes subordonnées	(5)				-
<b>COMMISSIONS (PRODUITS)</b>	<b>-</b>				
<b>COMMISSIONS (CHARGES)</b>	<b>(340)</b>				<b>(340)</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>	<b>(8 834)</b>				<b>-</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE</b>	<b>10 832</b>				<b>-</b>
<b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>313 797</b>	<b>12 874</b>	-	<b>12 874</b>	<b>313 797</b>
Produits sur opérations de location financement	17 776			-	17 776
Produits des opérations immobilières	17 528			-	17 528
Produits sur immeubles de placement	277 154	12 874		12 874	277 154
Autres produits d'exploitation divers	1 339			-	1 339
<b>CHARGES DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>(269 683)</b>		<b>(56 549)</b>	<b>(56 549)</b>	<b>(269 683)</b>
Charges sur opérations de location financement	(17 318)			-	(17 318)
Charges sur opérations immobilières	(17 615)			-	(17 615)
Charges sur immeubles de placement	(233 461)		(56 549)	(56 549)	(233 461)
Autres charges d'exploitation diverses	(1 289)			-	(1 289)
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>21 978</b>				
<b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>	<b>(23 120)</b>				<b>(23 120)</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	<b>(463)</b>				<b>(463)</b>
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>(1 604)</b>				
<b>COUT DU RISQUE</b>	<b>(4 334)</b>				<b>74</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(5 938)</b>				
<b>QP DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>(4 382)</b>				<b>-</b>
<b>GAINS OU PERTES SUR AUTRES ACTIFS</b>	<b>(21)</b>				<b>(20)</b>
<b>VARIATION DE VALEUR DES GOODWILL</b>	<b>(3 545)</b>				<b>-</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>(13 887)</b>				
<b>IMPOTS</b>	<b>12 013</b>				<b>-</b>
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSIONS</b>	<b>(819)</b>				<b>-</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(2 693)</b>				
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>3 008</b>				
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>(5 701)</b>	<b>12 874</b>	<b>(56 549)</b>	<b>(43 676)</b>	<b>23 930</b>

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	TOTAL COMPTE DE RESULTAT BANCAIRE 2009	Coût de l'endettement financier net	Revenus des dividendes des sociétés non consolidées	Résultat sur actifs financiers à la JV par résultat	Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente	Autres	RESULTAT FINANCIER
<b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>	<b>5 653</b>	-	-	-	-	<b>1 442</b>	<b>1 442</b>
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	1 111					1 111	1 111
Sur prêts et créances sur la clientèle	332					331	331
Sur opérations de location financement	4 211						-
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILES</b>	<b>(29 447)</b>	<b>(27 643)</b>	-	-	-	<b>(1 278)</b>	<b>(28 921)</b>
Sur dettes envers les établissements de crédit	(28 736)	(27 638)				(1 098)	(28 736)
Sur dettes envers la clientèle	(706)					(180)	(180)
Sur dettes subordonnées	(5)	(5)					(5)
<b>COMMISSIONS (PRODUITS)</b>	-						
<b>COMMISSIONS (CHARGES)</b>	<b>(340)</b>						-
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>	<b>(8 834)</b>			<b>(8 839)</b>		<b>6</b>	<b>(8 834)</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE</b>	<b>10 832</b>				<b>10 832</b>		<b>10 832</b>
<b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>313 797</b>	-	-	-	-	-	-
Produits sur opérations de location financement	17 776						-
Produits des opérations immobilières	17 528						-
Produits sur immeubles de placement	277 154						-
Autres produits d'exploitation divers	1 339						-
<b>CHARGES DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>(269 683)</b>						-
Charges sur opérations de location financement	(17 318)						-
Charges sur opérations immobilières	(17 615)						-
Charges sur immeubles de placement	(233 461)						-
Autres charges d'exploitation diverses	(1 289)						-
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>21 978</b>						
<b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>	<b>(23 120)</b>						-
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	<b>(463)</b>						-
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>(1 604)</b>						
<b>COUT DU RISQUE</b>	<b>(4 334)</b>					<b>(4 408)</b>	<b>(4 408)</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(5 938)</b>						
<b>QP DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>(4 382)</b>						-
<b>GAINS OU PERTES SUR AUTRES ACTIFS</b>	<b>(21)</b>			<b>(1)</b>			<b>(1)</b>
<b>VARIATION DE VALEUR DES GOODWILL</b>	<b>(3 545)</b>						-
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>(13 887)</b>						
<b>IMPOTS</b>	<b>12 013</b>						
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSIONS</b>	<b>(819)</b>						
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(2 693)</b>						
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>3 008</b>						
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>(5 701)</b>	<b>(27 643)</b>	-	<b>(8 841)</b>	<b>10 832</b>	<b>(4 238)</b>	<b>(29 890)</b>

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	TOTAL COMPTE DE RESULTAT BANCAIRE 2009	RESULTAT OPERATIONNEL NET	RESULTAT FINANCIER	QP de résultat des sociétés mises en équivalence	Variation des goodwill	RESULTAT AVANT IMPOT
<b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>	<b>5 653</b>	<b>4 211</b>	<b>1 442</b>	-	-	<b>5 653</b>
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	1 111	-	1 111			1 111
Sur prêts et créances sur la clientèle	332	1	331			332
Sur opérations de location financement	4 211	4 211	-			4 211
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILES</b>	<b>(29 447)</b>	<b>(526)</b>	<b>(28 921)</b>	-	-	<b>(29 447)</b>
Sur dettes envers les établissements de crédit	(28 736)	-	(28 736)			(28 736)
Sur dettes envers la clientèle	(706)	(526)	(180)			(706)
Sur dettes subordonnées	(5)	-	(5)			(5)
<b>COMMISSIONS (PRODUITS)</b>	-					
<b>COMMISSIONS (CHARGES)</b>	<b>(340)</b>	<b>(340)</b>	-			<b>(340)</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>	<b>(8 834)</b>	-	<b>(8 834)</b>			<b>(8 834)</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE</b>	<b>10 832</b>	-	<b>10 832</b>			<b>10 832</b>
<b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>313 797</b>	<b>313 797</b>	-	-	-	<b>313 797</b>
Produits sur opérations de location financement	17 776	17 776	-			17 776
Produits des opérations immobilières	17 528	17 528	-			17 528
Produits sur immeubles de placement	277 154	277 154	-			277 154
Autres produits d'exploitation divers	1 339	1 339	-			1 339
<b>CHARGES DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>(269 683)</b>	<b>(269 683)</b>	-			<b>(269 683)</b>
Charges sur opérations de location financement	(17 318)	(17 318)	-			(17 318)
Charges sur opérations immobilières	(17 615)	(17 615)	-			(17 615)
Charges sur immeubles de placement	(233 461)	(233 461)	-			(233 461)
Autres charges d'exploitation diverses	(1 289)	(1 289)	-			(1 289)
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>21 978</b>					
<b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>	<b>(23 120)</b>	<b>(23 120)</b>	-			<b>(23 120)</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	<b>(463)</b>	<b>(463)</b>	-			<b>(463)</b>
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>(1 604)</b>					
<b>COUT DU RISQUE</b>	<b>(4 334)</b>	<b>74</b>	<b>(4 408)</b>			<b>(4 334)</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(5 938)</b>					
<b>QP DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>(4 382)</b>	-	-	<b>(4 382)</b>		<b>(4 382)</b>
<b>GAINS OU PERTES SUR AUTRES ACTIFS</b>	<b>(21)</b>	<b>(20)</b>	<b>(1)</b>			<b>(21)</b>
<b>VARIATION DE VALEUR DES GOODWILL</b>	<b>(3 545)</b>	-	-		<b>(3 545)</b>	<b>(3 545)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>(13 887)</b>					
<b>IMPOTS</b>	<b>12 013</b>	-	-			-
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSIONS</b>	<b>(819)</b>	-	-			
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(2 693)</b>					
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>3 008</b>					
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>(5 701)</b>	<b>23 930</b>	<b>(29 890)</b>	<b>(4 382)</b>	<b>(3 545)</b>	<b>(13 887)</b>

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	TOTAL COMPTE DE RESULTAT BANCAIRE 2009	RESULTAT OPERATIONNEL NET	RESULTAT FINANCIER	RESULTAT AVANT IMPOT	Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	Impôts	RESULTAT NET
<b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>	<b>5 653</b>	<b>4 211</b>	<b>1 442</b>	<b>5 653</b>	-	-	<b>5 653</b>
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	1 111	-	1 111	1 111			1 111
Sur prêts et créances sur la clientèle	332	1	331	332			332
Sur opérations de location financement	4 211	4 211	-	4 211			4 211
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILES</b>	<b>(29 447)</b>	<b>(526)</b>	<b>(28 921)</b>	<b>(29 447)</b>	-	-	<b>(29 447)</b>
Sur dettes envers les établissements de crédit	(28 736)	-	(28 736)	(28 736)			(28 736)
Sur dettes envers la clientèle	(706)	(526)	(180)	(706)			(706)
Sur dettes subordonnées	(5)	-	(5)	(5)			(5)
<b>COMMISSIONS (PRODUITS)</b>	<b>-</b>						
<b>COMMISSIONS (CHARGES)</b>	<b>(340)</b>	<b>(340)</b>	<b>-</b>	<b>(340)</b>			<b>(340)</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>	<b>(8 834)</b>	<b>-</b>	<b>(8 834)</b>	<b>(8 834)</b>			<b>(8 834)</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE</b>	<b>10 832</b>	<b>-</b>	<b>10 832</b>	<b>10 832</b>			<b>10 832</b>
<b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>313 797</b>	<b>313 797</b>	<b>-</b>	<b>313 797</b>	-	-	<b>313 797</b>
Produits sur opérations de location financement	17 776	17 776	-	17 776			17 776
Produits des opérations immobilières	17 528	17 528	-	17 528			17 528
Produits sur immeubles de placement	277 154	277 154	-	277 154			277 154
Autres produits d'exploitation divers	1 339	1 339	-	1 339			1 339
<b>CHARGES DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>(269 683)</b>	<b>(269 683)</b>	<b>-</b>	<b>(269 683)</b>			<b>(269 683)</b>
Charges sur opérations de location financement	(17 318)	(17 318)	-	(17 318)			(17 318)
Charges sur opérations immobilières	(17 615)	(17 615)	-	(17 615)			(17 615)
Charges sur immeubles de placement	(233 461)	(233 461)	-	(233 461)			(233 461)
Autres charges d'exploitation diverses	(1 289)	(1 289)	-	(1 289)			(1 289)
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>21 978</b>						
<b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>	<b>(23 120)</b>	<b>(23 120)</b>	<b>-</b>	<b>(23 120)</b>			<b>(23 120)</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	<b>(463)</b>	<b>(463)</b>	<b>-</b>	<b>(463)</b>			<b>(463)</b>
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>(1 604)</b>						
<b>COUT DU RISQUE</b>	<b>(4 334)</b>	<b>74</b>	<b>(4 408)</b>	<b>(4 334)</b>			<b>(4 334)</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(5 938)</b>						
<b>QP DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>(4 382)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4 382)</b>			<b>(4 382)</b>
<b>GAINS OU PERTES SUR AUTRES ACTIFS</b>	<b>(21)</b>	<b>(20)</b>	<b>(1)</b>	<b>(21)</b>			<b>(21)</b>
<b>VARIATION DE VALEUR DES GOODWILL</b>	<b>(3 545)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3 545)</b>			<b>(3 545)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>(13 887)</b>						
<b>IMPOTS</b>	<b>12 013</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>12 013</b>	<b>12 013</b>
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSIONS</b>	<b>(819)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(819)</b>		<b>(819)</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(2 693)</b>						
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>3 008</b>						
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>(5 701)</b>	<b>23 930</b>	<b>(29 890)</b>	<b>(13 887)</b>	<b>(819)</b>	<b>12 013</b>	<b>(2 693)</b>

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	TOTAL COMPTE DE RESULTAT BANCAIRE 2009	RESULTAT OPERATIONNEL NET	RESULTAT FINANCIER	RESULTAT AVANT IMPOT	RESULTAT NET	dont Intérêts minoritaires	RESULTAT NET PART DU GROUPE
<b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>	<b>5 653</b>	<b>4 211</b>	<b>1 442</b>	<b>5 653</b>	<b>5 653</b>		
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	1 111	-	1 111	1 111	1 111		
Sur prêts et créances sur la clientèle	332	1	331	332	332		
Sur opérations de location financement	4 211	4 211	-	4 211	4 211		
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILES</b>	<b>(29 447)</b>	<b>(526)</b>	<b>(28 921)</b>	<b>(29 447)</b>	<b>(29 447)</b>		
Sur dettes envers les établissements de crédit	(28 736)	-	(28 736)	(28 736)	(28 736)		
Sur dettes envers la clientèle	(706)	(526)	(180)	(706)	(706)		
Sur dettes subordonnées	(5)	-	(5)	(5)	(5)		
<b>COMMISSIONS (PRODUITS)</b>	<b>-</b>						
<b>COMMISSIONS (CHARGES)</b>	<b>(340)</b>	<b>(340)</b>	<b>-</b>	<b>(340)</b>	<b>(340)</b>		
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>	<b>(8 834)</b>	<b>-</b>	<b>(8 834)</b>	<b>(8 834)</b>	<b>(8 834)</b>		
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE</b>	<b>10 832</b>	<b>-</b>	<b>10 832</b>	<b>10 832</b>	<b>10 832</b>		
<b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>313 797</b>	<b>313 797</b>	<b>-</b>	<b>313 797</b>	<b>313 797</b>		
Produits sur opérations de location financement	17 776	17 776	-	17 776	17 776		
Produits des opérations immobilières	17 528	17 528	-	17 528	17 528		
Produits sur immeubles de placement	277 154	277 154	-	277 154	277 154		
Autres produits d'exploitation divers	1 339	1 339	-	1 339	1 339		
<b>CHARGES DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>(269 683)</b>	<b>(269 683)</b>	<b>-</b>	<b>(269 683)</b>	<b>(269 683)</b>		
Charges sur opérations de location financement	(17 318)	(17 318)	-	(17 318)	(17 318)		
Charges sur opérations immobilières	(17 615)	(17 615)	-	(17 615)	(17 615)		
Charges sur immeubles de placement	(233 461)	(233 461)	-	(233 461)	(233 461)		
Autres charges d'exploitation diverses	(1 289)	(1 289)	-	(1 289)	(1 289)		
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>21 978</b>						
<b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>	<b>(23 120)</b>	<b>(23 120)</b>	<b>-</b>	<b>(23 120)</b>	<b>(23 120)</b>		
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	<b>(463)</b>	<b>(463)</b>	<b>-</b>	<b>(463)</b>	<b>(463)</b>		
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>(1 604)</b>						
<b>COUT DU RISQUE</b>	<b>(4 334)</b>	<b>74</b>	<b>(4 408)</b>	<b>(4 334)</b>	<b>(4 334)</b>		
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(5 938)</b>						
<b>QP DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>(4 382)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4 382)</b>	<b>(4 382)</b>		
<b>GAINS OU PERTES SUR AUTRES ACTIFS</b>	<b>(21)</b>	<b>(20)</b>	<b>(1)</b>	<b>(21)</b>	<b>(21)</b>		
<b>VARIATION DE VALEUR DES GOODWILL</b>	<b>(3 545)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3 545)</b>	<b>(3 545)</b>		
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>(13 887)</b>						
<b>IMPOTS</b>	<b>12 013</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12 013</b>		
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSIONS</b>	<b>(819)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(819)</b>		
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(2 693)</b>						
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>3 008</b>					<b>3 008</b>	
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>(5 701)</b>	<b>23 930</b>	<b>(29 890)</b>	<b>(13 887)</b>	<b>(2 693)</b>	<b>3 008</b>	<b>(5 701)</b>



**Matrice de passage de la présentation commerciale du résultat consolidé en normes IFRS vers les informations figurant au tableau de la rubrique 3 « Informations Financières sélectionnées »**

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	IFRS 2009 commercial	Marge opérationnelle	Résultat financier	Charges d'exploitation et divers	Impôts sur les sociétés courant	Résultat courant
<b>LOYERS NETS</b>	<b>62 838</b>	<b>62 838</b>				<b>62 838</b>
Produits	101 667	101 667				101 667
Charges	(38 828)	(38 828)				(38 828)
<b>RESULTATS DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>4 470</b>	<b>4 470</b>				<b>4 470</b>
sur location financement	3 848	3 848				3 848
sur développement immobilier	(13)	(13)				(13)
sur centres d'affaires	-	-				-
autres	636	636				636
<b>FRAIS DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>(24 509)</b>			<b>(24 509)</b>		<b>(24 509)</b>
Frais de structure	(23 460)			(23 460)		(23 460)
Amortissements et dépréciations	(463)			(463)		(463)
Charges nettes des provisions	(586)			(586)		(586)
<b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>	<b>24 806</b>					
Location financement	296					
Immeubles de placement	24 530					
Actifs d'exploitation	(20)					
<b>SOLDE DES AJUSTEMENTS DE VALEUR</b>	<b>(43 676)</b>					
Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement	12 874					
Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement	(56 549)					
<b>RESULTAT OPERATIONNEL NET</b>	<b>23 930</b>					
<b>Coût de l'endettement financier</b>	<b>(27 643)</b>		<b>(27 643)</b>			<b>(27 643)</b>
<b>Résultats sur actifs financiers à la juste valeur</b>	<b>(8 841)</b>		<b>(8 841)</b>			<b>(8 841)</b>
<i>dont variation de juste valeur des instruments financiers</i>	<i>(7 622)</i>		<i>7 622</i>			<i>7 622</i>
<b>Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente</b>	<b>10 832</b>		<b>10 832</b>			<b>10 832</b>
<i>dont vente des titres Altaréa</i>	<i>8 967</i>		<i>(8 967)</i>			<i>(8 967)</i>
<b>Autres</b>	<b>(4 238)</b>		<b>(4 238)</b>			<b>(4 238)</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(29 890)</b>					
<b>QP DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>(4 382)</b>					
<b>VARIATION DE VALEUR DES GOODWILL</b>	<b>(3 545)</b>					
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>(13 887)</b>					
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSIONS</b>	<b>(819)</b>					
<b>IMPOTS</b>	<b>12 013</b>					
<i>dont impôt sur les sociétés</i>	<i>5 131</i>				<i>5 131</i>	<i>5 131</i>
<i>dont impôts différés net d'exit tax</i>	<i>6 883</i>					
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(2 693)</b>	<b>67 308</b>	<b>(31 236)</b>	<b>(24 509)</b>	<b>5 131</b>	<b>16 695</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>3 008</b>					
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>(5 701)</b>	<b>67 308</b>	<b>(31 236)</b>	<b>(24 509)</b>	<b>5 131</b>	<b>16 695</b>

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	IFRS 2009 commercial	Plus-values nettes de cession	Résultat courant après cession	Variation de JV des immeubles	Variation de JV des instruments financiers	Divers	Impôts différés net d'exit tax	Résultat net comptable
<b>LOYERS NETS</b>	<b>62 838</b>		<b>62 838</b>					<b>62 838</b>
Produits	101 667		101 667					101 667
Charges	(38 828)		(38 828)					(38 828)
<b>RESULTATS DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>4 470</b>		<b>4 470</b>					<b>4 470</b>
sur location financement	3 848		3 848					3 848
sur développement immobilier	(13)		(13)					(13)
sur centres d'affaires	-		-					-
Autres	636		636					636
<b>FRAIS DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>(24 509)</b>		<b>(24 509)</b>					<b>(24 509)</b>
Frais de structure	(23 460)		(23 460)					(23 460)
Amortissements et dépréciations	(463)		(463)					(463)
Charges nettes des provisions	(586)		(586)					(586)
<b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>	<b>24 806</b>	<b>24 806</b>	<b>24 806</b>					<b>24 806</b>
Location financement	296	296	296					296
Immeubles de placement	24 530	24 530	24 530					24 530
Actifs d'exploitation	(20)	(20)	(20)					(20)
<b>SOLDE DES AJUSTEMENTS DE VALEUR</b>	<b>(43 676)</b>			<b>(43 676)</b>				<b>(43 676)</b>
Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de Placement	12 874							
Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de Placement	(56 549)							
<b>RESULTAT OPERATIONNEL NET</b>	<b>23 930</b>							
<b>Coût de l'endettement financier</b>	<b>(27 643)</b>		<b>(27 643)</b>					<b>(27 643)</b>
Résultats sur actifs financiers à la juste valeur	(8 841)		(8 841)					(8 841)
dont variation de juste valeur des instruments financiers	(7 622)		7 622		(7 622)			-
Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente	10 832		10 832					10 832
dont vente des titres Altaréa	8 967		(8 967)			8 967		-
Autres	(4 238)		(4 238)					(4 238)
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(29 890)</b>							
<b>QP DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>(4 382)</b>							<b>(4 382)</b>
<b>VARIATION DE VALEUR DES GOODWILL</b>	<b>(3 545)</b>							<b>(3 545)</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>(13 887)</b>							
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSIONS</b>	<b>(819)</b>							<b>(819)</b>
<b>IMPOTS</b>	<b>12 013</b>							<b>(819)</b>
dont impôt sur les sociétés	5 131		5 131					5 131
dont impôts différés net d'exit tax	6 883						6 883	6 883
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(2 693)</b>	24 806	<b>41 501</b>	(43 676)	(7 622)	221	6 883	<b>(2 693)</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>3 008</b>							<b>3 008</b>
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>(5 701)</b>	24 806	<b>41 501</b>	(43 676)	(7 622)	221	6 883	<b>(5 701)</b>

**c) Comptes consolidés en présentation commerciale (validés par les commissaires aux comptes)**

<b>ACTIF (en milliers d'euros)</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>1 075 621</b>	<b>1 148 208</b>
<b>Actifs corporels</b>	[1.1]	<b>1 503</b>	<b>2 802</b>
<b>Immeubles de placement</b>	[1.2]	<b>951 575</b>	<b>984 039</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	[1.1]	<b>466</b>	<b>4 434</b>
Goodwill		-	3 661
Autres immobilisations incorporelles		466	773
<b>Actifs financiers</b>	[1.3]	<b>95 776</b>	<b>127 334</b>
Opérations de location financement et créances rattachées		68 631	87 008
Actifs à la juste valeur par résultat		-	-
Actifs disponibles à la vente		5 118	33 841
Instruments dérivés à la juste valeur		3 859	86
Instruments dérivés de couverture		-	-
Dépôts et cautionnements versés		5 352	5 514
Prêts		12 816	884
<b>Actifs d'impôts différés</b>	[1.4]	<b>4 182</b>	<b>1 536</b>
<b>Titres et investissements dans les Sociétés Mises en équivalence</b>	[1.5]	<b>22 119</b>	<b>28 064</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>206 683</b>	<b>245 223</b>
<b>Immeubles non courants destinés à la vente</b>	[1.2]	<b>87 407</b>	<b>104 249</b>
<b>Branche d'activité destinée à la vente</b>	[1.6]	<b>5 067</b>	<b>6 437</b>
<b>Prêts et créances de location financement</b>	[1.7]	<b>618</b>	<b>562</b>
<b>Stocks</b>	[1.8]	<b>20 520</b>	<b>33 199</b>
<b>Clients et comptes rattachés</b>	[1.9]	<b>25 287</b>	<b>18 990</b>
Créances rattachées sur immeubles de placement		24 722	17 526
Montants dus par les clients (contrats de construction et VEFA)		565	1 464
Créances rattachées sur centres d'affaires		-	-
<b>Actifs d'impôts courants</b>		<b>459</b>	<b>594</b>
<b>Autres créances</b>	[1.10]	<b>32 540</b>	<b>54 130</b>
Créances fiscales et sociales		6 198	16 731
Autres créances et comptes de régularisation		26 342	37 399
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	[1.11]	<b>34 785</b>	<b>27 062</b>
Equivalents trésorerie		2 855	2 167
Disponibilités		31 931	24 894
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 282 304</b>	<b>1 393 431</b>

<b>PASSIF (en milliers d'euros)</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)</b>		<b>345 448</b>	<b>385 344</b>
<b>Capital et assimilés</b>	<b>[2.1]</b>	<b>61 997</b>	<b>65 653</b>
Capital		47 800	47 800
Primes		23 947	23 947
Actions propres		(9 750)	(6 094)
<b>Réserves consolidées</b>		<b>291 593</b>	<b>344 063</b>
<b>Gains ou pertes latents ou différés</b>		<b>(7)</b>	<b>16 801</b>
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés		-	-
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		(7)	16 801
<b>Résultat consolidé</b>		<b>(5 701)</b>	<b>(37 521)</b>
<b>Acomptes sur dividendes</b>		<b>(2 434)</b>	<b>(3 651)</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>85 988</b>	<b>90 141</b>
Parts des minoritaires dans les réserves consolidées		82 979	89 872
Parts des minoritaires dans le résultat consolidé		3 008	270
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>431 436</b>	<b>475 486</b>
<b>PASSIFS NON COURANT</b>		<b>683 805</b>	<b>588 233</b>
<b>Emprunts long terme</b>	<b>[2.2]</b>	<b>622 917</b>	<b>517 432</b>
<b>Passifs financiers</b>	<b>[2.3]</b>	<b>36 961</b>	<b>40 831</b>
Instruments dérivés à la juste valeur		17 283	6 931
Instruments dérivés de couverture		-	3 218
Autres passifs financiers		19 678	30 681
<b>Provisions</b>		<b>8 756</b>	<b>3 762</b>
<b>Dépôts et cautionnements reçus</b>		<b>11 911</b>	<b>11 637</b>
<b>Passifs d'impôts différés</b>	<b>[2.4]</b>	<b>2 899</b>	<b>9 308</b>
<b>Passifs d'impôts non courants</b>	<b>[2.5]</b>	<b>362</b>	<b>2 634</b>
<b>Passifs divers</b>		<b>-</b>	<b>2 629</b>
<b>PASSIF COURANT</b>		<b>167 063</b>	<b>329 712</b>
<b>Branche d'activités destinée à la vente</b>	<b>[2.6]</b>	<b>5 020</b>	<b>5 054</b>
<b>Passifs non courants destinés à la vente</b>	<b>[2.7]</b>	<b>36 487</b>	<b>27 492</b>
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>[2.8]</b>	<b>53 528</b>	<b>65 602</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		10 496	31 506
Autres dettes		26 085	14 912
Comptes de régularisation		11 728	15 168
Produits constatés d'avance		5 218	4 016
<b>Emprunts et dettes financières</b>		<b>63 441</b>	<b>218 882</b>
Dettes financières envers les banques	<b>[2.9]</b>	63 365	218 881
Dettes financières envers les actionnaires		76	1
<b>Passifs d'impôts courants</b>	<b>[2.10]</b>	<b>3 361</b>	<b>4 838</b>
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>[2.11]</b>	<b>5 227</b>	<b>7 846</b>
<b>Provisions</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>1 282 304</b>	<b>1 393 431</b>

<b>COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>LOYERS NETS</b>	<b>[3.1]</b>	<b>62 838</b>	<b>63 546</b>
Produits sur immeubles de placement		101 667	89 310
Charges sur immeubles de placement		(38 828)	(25 764)
<b>RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>[3.2]</b>	<b>4 470</b>	<b>9 314</b>
Résultat sur opérations de location financement		3 848	5 943
Résultat des opérations de développement immobilier		(13)	2 246
Résultat sur activité de centres d'affaires		-	(7)
Autres		636	1 132
<b>FRAIS DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>[3.3]</b>	<b>(24 509)</b>	<b>(25 737)</b>
Frais de structure		(23 460)	(26 748)
Amortissements et dépréciations		(463)	(723)
Charges nettes des provisions		(586)	1 734
<b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>	<b>[3.4]</b>	<b>24 806</b>	<b>6 969</b>
Immeubles de placement		24 530	6 139
Levées d'option sur immeubles en location financement		296	830
Actifs d'exploitation		(20)	0
<b>SOLDE DES AJUSTEMENTS DE VALEURS</b>	<b>[3.5]</b>	<b>(43 676)</b>	<b>(46 852)</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des valeurs des immeubles de placement		12 874	5 046
Ajustement à la baisse des valeurs des valeurs des immeubles de placement		(56 549)	(51 898)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL NET</b>		<b>23 930</b>	<b>7 239</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>(27 643)</b>	<b>(39 437)</b>
<b>Revenus et dividendes des sociétés non consolidées</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat</b>		<b>(8 841)</b>	<b>(9 762)</b>
<b>Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente</b>		<b>10 832</b>	<b>1 528</b>
<b>Autres</b>		<b>(4 238)</b>	<b>(522)</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>[3.6]</b>	<b>(29 890)</b>	<b>(48 193)</b>
<b>Q.P DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>[3.7]</b>	<b>(4 382)</b>	<b>975</b>
<b>VARIATION DES GOODWILL</b>	<b>[3.8]</b>	<b>(3 545)</b>	<b>60</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		<b>(13 887)</b>	<b>(39 918)</b>
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETES OU EN COURS DE CESSION</b>	<b>[3.9]</b>	<b>(819)</b>	<b>(1 406)</b>
<b>IMPOTS</b>		<b>12 013</b>	<b>4 073</b>
<b>RESULTAT NET</b>		<b>(2 693)</b>	<b>(37 252)</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>3 008</b>	<b>270</b>
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>		<b>(5 701)</b>	<b>(37 521)</b>
<b>Par action (en euros)</b>	<b>[3.11]</b>	<b>(0,76)</b>	<b>(4,72)</b>
<b>dont part du Groupe des activités abandonnées</b>	<b>[3.11]</b>	<b>(0,11)</b>	<b>(0,18)</b>
<b>Par actions après dilution (en euros)</b>	<b>[3.11]</b>	<b>(0,62)</b>	<b>(3,92)</b>
<b>dont part du Groupe des activités abandonnées</b>	<b>[3.11]</b>	<b>(0,09)</b>	<b>(0,15)</b>

## Tableau des flux de trésorerie consolidés

	Note	31/12/2009	31/12/2008
<b>I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>			
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>		<b>(2 693)</b>	<b>(37 252)</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions		10 672	3 791
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		43 676	46 852
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)		6 357	3 007
Plus et moins-values de cession d'actifs		(24 322)	(2 644)
- vnc des immobilisations cédées		166 996	51 042
- produits de cessions des immobilisations cédées		(191 318)	(53 686)
Profits et pertes de dilution			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		4 382	2 554
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés		(1 879)	(1 783)
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>36 193</b>	<b>14 526</b>
Coût de l'endettement financier net		30 110	39 526
Charge d'impôt (y compris impôt différé)		(12 013)	(4 073)
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>54 290</b>	<b>49 979</b>
Impôt payé		1 518	(3 603)
Variation des stocks		12 651	(10 659)
Variation des clients et comptes rattachés		(48)	16 283
Variation des fournisseurs et divers créanciers		(3 786)	(7 879)
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle		9 159	888
Flux des activités abandonnées		347	2 738
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERALE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>		<b>74 132</b>	<b>47 746</b>
<b>II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Location financement		4 093	3 066
- Décaissements liés aux acquisitions		(5)	(27)
- Encaissements liés aux cessions		4 098	3 094
Immeubles de placements		50 473	(170 638)
- Décaissements liés aux acquisitions		(98 887)	(199 315)
- Encaissements liés aux cessions		149 360	28 677
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(721)	(686)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		79	56
Subventions d'investissement reçues			
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières		(64)	(9 916)
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières		24 517	46
Titres consolidés		(12 503)	2 312
- Décaissements liés aux acquisitions		(9 767)	(13 448)
- Encaissements liés aux cessions		151	24 616
- Incidence des variations de périmètre		(2 886)	(8 856)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		3 449	3 449
Variation des prêts et avances consentis		318	(3 472)
Autres flux liés aux opérations d'investissements		(270)	5 011
Flux des activités abandonnées		(186)	(356)
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>69 184</b>	<b>(171 127)</b>
<b>III - OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital			5
- versées par les actionnaires de la société mère			5
- versées par les minoritaires des filiales consolidées			
Rachat et revente d'actions propres		(5 219)	(4 109)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		(13 865)	(22 987)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère		(6 404)	(12 933)
- dividendes versés aux minoritaires des filiales consolidées		(7 461)	(10 054)
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées			
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(7 740)	3 586
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		153 045	272 752
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(234 196)	(107 753)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés		(30 956)	(41 562)
Autres flux liés aux opérations de financement		846	2 036
Flux des activités abandonnées		(68)	(78)
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>(138 152)</b>	<b>101 890</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)</b>		<b>5 164</b>	<b>(21 492)</b>
<b>Incidence des variations de cours des devises</b>			
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture</b>		<b>21 175</b>	<b>42 667</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture</b>		<b>26 339</b>	<b>21 175</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE</b>		<b>5 164</b>	<b>(21 492)</b>

## **TRESORERIE ET EQUIVALENTS**

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2009	Reclassement BFI en activité abandonnée	31/12/2009
Caisse, banque centrale, CCP		122	5	127
Disponibilités bancaires	7-4	31 808	945	32 754
Disponibilités bancaires en autres actifs	7-8	748		748
Valeurs mobilières de placement	7-1	2 022	0	2 022
<b>Sous total (1)</b>		<b>34 700</b>	<b>950</b>	<b>35 650</b>
Découverts bancaires (a)	8-2	(8 230)	(1 055)	(9 285)
Découverts bancaires en autres passifs	8-6	(26)		(26)
<b>Sous total (2)</b>		<b>(8 256)</b>	<b>(1 055)</b>	<b>(9 311)</b>
<b>Total (1) + (2)</b>		<b>26 444</b>	<b>(105)</b>	<b>26 339</b>

(a) Ces lignes de crédit accordées par le CFF et la Société Générale pour 17 M€ n'apparaissent pas en découverts bancaires mais en dettes financières.

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2008	Reclassement BFI en activité abandonnée	31/12/2008
Caisse, banque centrale, CCP		130	3	133
Disponibilités bancaires	7-4	24 765	2 014	26 778
Disponibilités bancaires en autres actifs	7-8	265		265
Valeurs mobilières de placement	7-1	1 760	82	1 842
<b>Sous total (1)</b>		<b>26 920</b>	<b>2 098</b>	<b>29 018</b>
Découverts bancaires	7-2	(6 711)	(937)	(7 648)
Découverts bancaires en autres passifs	7-6	(194)		(194)
<b>Sous total (2)</b>		<b>(6 906)</b>	<b>(937)</b>	<b>(7 843)</b>
<b>Total (1) + (2)</b>		<b>20 014</b>	<b>1 161</b>	<b>21 175</b>

## 1. Notes sur l'Actif

### Note 1.1 - Actifs corporels

En milliers d'euros	Immobilisations corporelles d'exploitation	Immeubles en construction	Total
<b>Début d'exercice</b>	4 269	-	4 269
<b>Augmentations</b>	75	-	75
Acquisition de l'exercice	75	-	75
<b>Diminutions</b>	(59)	-	(59)
Mise au rebut	-	-	-
Cessions	(59)	-	(59)
<b>Virements de poste à poste</b>	-	-	-
<b>Transferts de secteur</b>	(1 384)	-	(1 384)
<b>Fin d'exercice au 31/12/2009</b>	2 901	-	2 901

Les "immeubles en construction" inscrits dans le tableau ci-dessus correspondent à des actifs qui ne sont pas, et ne sont pas destinés à devenir des immeubles de placement tels que des terrains, des centres de conférence, des hôtels et des actifs utilisés par le groupe Affine.

### Variation des immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	Total
<b>Début d'exercice</b>	1 818
<b>Augmentations</b>	95
Acquisition de l'exercice	95
<b>Diminutions</b>	(87)
Mise au rebut	-
Cessions	(87)
<b>Variation de périmètre</b>	(87)
<b>Virements de poste à poste</b>	(149)
<b>Transferts de secteur</b>	-
<b>Fin d'exercice au 31/12/2009</b>	1 590

### Variation des amortissements et dépréciations

En milliers d'euros	Incorporelles	Corporelles	Total
<b>Début d'exercice</b>	1 045	1 467	2 512
<b>Augmentations</b>	327	136	463
Acquisition de l'exercice	327	136	463
<b>Diminutions</b>	(11)	(26)	(37)
Mise au rebut	-	-	-
Cessions	(11)	(26)	(37)
<b>Variation de périmètre</b>	(87)	-	(87)
<b>Virements de poste à poste</b>	(149)	-	(149)
<b>Transferts de secteur</b>	-	(180)	(180)
<b>Fin d'exercice au 31/12/2009</b>	1 125	1 397	2 522



## Goodwill

<b>En milliers d'euros</b>	<b>Au 31/12/2009</b>	<b>Au 31/12/2008</b>
Sur titres Concerto Développement	-	3 661
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>3 661</b>

### **Note 1.2 – Immeubles de placement**

<b>En milliers d'euros</b>	<b>location*</b>	<b>en cours</b>	<b>Destinés à la</b>	
			<b>vente</b>	<b>Total</b>
<b>Début d'exercice</b>	<b>955 110</b>	<b>27 336</b>	<b>104 249</b>	<b>1 086 694</b>
<b>Augmentations</b>	<b>71 929</b>	<b>57 400</b>	<b>209</b>	<b>129 538</b>
Acquisition de l'exercice	71 929	57 400	209	129 538
<b>Diminutions</b>	<b>(75 429)</b>	<b>(47 747)</b>	<b>(12 313)</b>	<b>(135 489)</b>
Mise au rebut				
Cessions	(75 429)	(47 747)	(12 313)	(135 489)
<b>Variations de périmètre</b>				
<b>Variations de juste valeur</b>	<b>(32 474)</b>		<b>(11 202)</b>	<b>(43 676)</b>
<b>Virements de poste à poste</b>	<b>8 046</b>	<b>(14 510)</b>	<b>6 464</b>	<b>-</b>
<b>Transferts de secteur</b>	<b>1 228</b>	<b>(301)</b>		<b>926</b>
<b>Fin d'exercice au 31/12/2009</b>	<b>928 410</b>	<b>22 177</b>	<b>87 407</b>	<b>1 037 994</b>

\* Hors impact des coûts directs initiaux immobilisés (988 K€ en 2009 contre 1 593 K€ en 2008).

(1) Deux actifs ont été transféré de cette rubrique, l'un vers les stocks pour 301 K€ et l'autre vers les immobilisations corporelles pour 1 317 K€, et deux autres actifs ont été transférés des immobilisations corporelles vers cette rubrique pour 2 545 K€.

### **Note 1.3 – Actifs financiers**

<b>En milliers d'euros</b>	<b>Au 31/12/2009</b>	<b>Au 31/12/2008</b>
Opérations de location financement et créances rattachées	68 631	87 008
Actifs à la juste valeur par résultat	-	-
Actifs disponibles à la vente	5 118	33 841
Instruments dérivés à la juste valeur	3 859	86
Dépôts et cautionnements versés (1)	5 352	5 514
Prêts	12 816	884
<b>Total</b>	<b>95 776</b>	<b>127 334</b>

(1) Ce poste comprend notamment les fonds de roulement et les dépôts de garantie versés sur immeubles

<b>En milliers d'euros</b>	<b>Juste valeur au 31/12/2008</b>	<b>Variation de la juste valeur au cours de la période</b>		<b>Total</b>
		<b>Capitaux propres</b>	<b>Résultat</b>	
<b>Actifs financiers à la juste valeur par résultat</b>				
Instruments dérivés	86	-	3 773	3 859
<b>Total</b>	<b>86</b>	<b>-</b>	<b>3 773</b>	<b>3 859</b>

### **Note 1.4 – Actifs d'impôts différés**

<b>En milliers d'euros</b>	<b>Au 31/12/2009</b>	<b>Au 31/12/2008</b>
Immeubles de placement	1 913	1 343
Instruments dérivés	1 386	113
Autres éléments	883	80
<b>Total</b>	<b>4 182</b>	<b>1 536</b>

### Note 1.5 – Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence

En milliers d'euros	%	Valeurs au 31/12/2009	Total bilan	Chiffre d'affaire HT	Résultat	Valeurs au 31/12/2008
MGP Sun Sarl	7%	(1 599)	8 424		(8 139)	(777)
Aulnes	35%	6	22		10	
Copernic	50%	(292)	736	881	(584)	(163)
2/4 Hausmann	50%	(22)	1 641		(32)	(6)
Lothaire développement	-	-	357		NS	-
Cap 88	40%	(219)	6 500		(172)	(57)
Marseille 88	40%	(510)	13 081	997	(262)	(430)
<b>Filiales Banimmo</b>						
Montéa	12%	19 649	216 264	16 334	(10 673)	23 889
Immocert Tserclaes	25%	181	1 061		20	176
P.D.S.M	25%	1 631	1 443		(7)	906
Schoonmeers	37%	3 264	1 554		(5)	4 102
Conferinvest <sup>(1)</sup>	24%	29	44 305	19 572	(2 841)	421
PPF Brittany sca		-			(25)	4
PPF Brittany GP	17%		30		(21)	
<b>Total</b>		<b>22 119</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>28 064</b>

### Note 1.6 – Branche d'activité destinée à la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Branche d'activité destinée à la vente	5 067	6 437
<b>Total</b>	<b>5 067</b>	<b>6 437</b>

Il s'agit des actifs rattachés à la société BFI.

### Note 1.7 – Prêts et créances de location financement

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Créances ordinaires TTC	1 524	1 735
Créances douteuses compromises ttc hors indemnités de résiliation (I.R)	1 097	863
Créances douteuses compromises ttc sur I.R	-	381
Provisions créances douteuses compromises hors I.R	(847)	(635)
Provisions créances douteuses compromises sur I.R	-	-
Produits perçus d'avance	(1 165)	(1 840)
Comptes d'avance	9	58
<b>Total</b>	<b>618</b>	<b>562</b>

### Note 1.8- Stocks

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Stocks promotion immobilière	22 241	35 089
Stocks frais financiers promotion immobilière	122	27
Provisions sur stocks	(1 843)	(1 917)
<b>Total</b>	<b>20 520</b>	<b>33 199</b>

### Note 1.9 – Clients et comptes rattachés

<b>En milliers d'euros</b>	<b>Au 31/12/2009</b>	<b>Au 31/12/2008</b>
Créances sur cessions d'immeubles de placement	13 160	5 380
Créances ordinaires	10 967	12 791
Créances douteuses	4 480	3 408
Provisions sur créances douteuses	(3 320)	(2 590)
<b>Total</b>	<b>25 287</b>	<b>18 990</b>

### Note 1.10 – Autres créances

<b>En milliers d'euros</b>	<b>Au 31/12/2009</b>	<b>Au 31/12/2008</b>
Etat - Créances sociales et fiscales	6 198	16 731
<b>Sous-Total</b>	<b>6 198</b>	<b>16 731</b>
Fournisseurs	291	434
Comptes de la clientèle	5 464	5 262
Capital souscrit non versé	14	15
Prêts aux sociétés liées	2 902	13 353
Autres débiteurs divers	5 376	7 324
Provisions dépréciation débiteurs divers	(533)	(533)
Divers	-	-
<b>Autres créances</b>	<b>13 513</b>	<b>25 854</b>
Produits à recevoir	8 620	9 108
Charges constatées d'avance	4 209	2 438
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>12 829</b>	<b>11 545</b>
<b>Sous-Total</b>	<b>26 343</b>	<b>37 399</b>
<b>Total</b>	<b>32 540</b>	<b>54 130</b>

### Note 1.11 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

<b>En milliers d'euros</b>	<b>Au 31/12/2009</b>	<b>Au 31/12/2008</b>
Equivalents de trésorerie : Sicavs	2 022	1 760
Retraitement à la juste valeur des Sicavs	85	62
Comptes de règlement relatifs aux titres	748	265
Comptes bancaires débiteurs	31 931	24 975
<b>Total</b>	<b>34 785</b>	<b>27 062</b>

## 2. Notes sur le Passif

### Note 2.1 - Capital et assimilés

#### Actions autorisées, émises et libérées

	A l'ouverture	Distribution de dividendes en actions	Incorporation de réserves	A la clôture
Nombre d'actions	8 113 566			8 113 566
Capital en euros	47 800 000			47 800 000

#### Actions propres

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Acquisitions	Ventes	Au 31/12/2009
Affine	6 094	9 107	(5 451)	9 750

### Note 2.2 – Emprunts long terme

En milliers d'euros	Postes du bilan	De 0 à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	619 265			305 693	313 571
Comptes de couverture d'engagement de crédit-bail	7 498			4 646	2 852
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>626 763</b>	-	-	<b>310 339</b>	<b>316 423</b>

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE à long terme pour un montant de (3 846) K€.

En milliers d'euros	Postes du bilan	De 0 à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	510 993			227 770	283 224
Comptes de couverture d'engagement de crédit-bail	10 045			7 176	2 869
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>521 038</b>	-	-	<b>234 946</b>	<b>286 093</b>

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE à long terme pour un montant de (3 606) K€.

### Note 2.3 – Passifs financiers

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
A long terme	21 249	10 744
Certificats de trésorerie	15 750	30 675
Dettes rattachées	(38)	(588)
<b>Total</b>	<b>36 961</b>	<b>40 831</b>

On trouve dans cette rubrique, le montant actualisé des primes de caps restant à payer. Il n'est plus fait de distinction entre court terme et long terme, ainsi que la valorisation au 31 décembre 2009 de l'intégralité des Caps et des Collars souscrits par la société.

#### Note 2.4 – Passifs d'impôts différés

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Actifs financiers à la juste valeur	-	18
Immeubles de placement à la JV des filiales non SIIC	2 601	6 629
Contrats de crédit-bail (preneur)	-	1 404
Survaleurs affectées à des immeubles	173	3 282
Contrats de crédit-bail (bailleur)	-	-
Instruments dérivés	-	(49)
Étalement des frais d'emprunts	60	60
Déficits fiscaux reportables	-	(293)
Autres éléments	65	(1 744)
<b>Total</b>	<b>2 899</b>	<b>9 308</b>

#### Note 2.5 – Passifs d'impôts non courants

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Etat - Exit Tax	362	2 634
<b>Total</b>	<b>362</b>	<b>2 634</b>

#### Note 2.6 – Branche d'activités destinée à la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Branche d'activités destinée à la vente	5 020	5 054
<b>Total</b>	<b>5 020</b>	<b>5 054</b>

#### Note 2.7 – Passifs non courants destinés à la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Emprunts	35 163	26 351
Dépôts de garantie	1 323	1 141
<b>Total</b>	<b>36 487</b>	<b>27 492</b>

Il s'agit des emprunts et des dépôts de garantie reçus des locataires qui deviendront exigibles immédiatement suite à la cession des actifs non courants destinés à la vente.

#### Note 2.8 – Dettes fournisseurs et autres dettes

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Fournisseurs et comptes rattachés	3 804	4 642
Fournisseurs d'immobilisations et comptes rattachés	6 692	26 864
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>10 496</b>	<b>31 506</b>
Divers clients	609	6 468
Autres créiteurs divers	24 414	8 039
Versements reçus sur appels en garantie	1 028	351
Divers	34	55
<b>Autres dettes</b>	<b>26 085</b>	<b>14 912</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>11 728</b>	<b>15 168</b>
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>5 218</b>	<b>4 016</b>
<b>Total</b>	<b>53 528</b>	<b>65 602</b>

## Note 2.9 – Emprunts et dettes financières courants

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
A moins d'un an	58 337	213 517
Comptes de couverture d'engagement location financement	3 929	1 978
Dettes rattachées	1 276	3 589
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>63 542</b>	<b>219 084</b>

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE pour un montant de (177) K€ en 2009 et (203) K€ en 2008.

## Note 2.10 – Passifs d'impôts courants

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Impôts sur les sociétés	460	1 419
Etat - Exit Tax	2 901	3 419
<b>Total</b>	<b>3 361</b>	<b>4 838</b>

## Note 2.11 – Dettes fiscales et sociales

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Personnel	1 710	1 889
Dettes fiscales (TVA, taxes)	3 518	5 956
<b>Total</b>	<b>5 227</b>	<b>7 846</b>

## 3. Notes sur le compte de résultat

### Note 3.1 – Loyers nets sur immeubles de placements

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Loyers	77 178	73 463	3 715
Refacturation charges	24 035	14 744	9 292
Produits divers	1 742	1 123	619
<b>Loyers assimilés</b>	<b>102 956</b>	<b>89 330</b>	<b>13 626</b>
Reprises provisions pour dépréciations clients	956	1 993	(1 037)
Dotations provisions pour charges	-	-	-
Dotations provisions dépréciations clients	(1 698)	(1 065)	(633)
Créances irrécouvrables	(547)	(948)	401
Reprise provision pour risque immeuble	-	-	-
<b>Coût du risque</b>	<b>(1 289)</b>	<b>(20)</b>	<b>(1 269)</b>
<b>Produits sur immeubles de placement (1)</b>	<b>101 667</b>	<b>89 310</b>	<b>12 357</b>
Charges locatives	(38 828)	(25 764)	(13 064)
<b>Charges sur immeubles de placement (2)</b>	<b>(38 828)</b>	<b>(25 764)</b>	<b>(13 064)</b>
<b>Loyers nets (1) + (2)</b>	<b>62 838</b>	<b>63 546</b>	<b>(707)</b>

Les revenus locatifs se composent des loyers et produits assimilables facturés pour les immeubles de bureaux et d'activités au cours de la période. Les charges sur immeubles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux et des frais de contentieux.

### Note 3.2 – Résultat des autres activités

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Loyers et assimilés	18 791	24 044	(5 253)
Dotations aux amortissements et provisions article 64 et 57	(13 790)	(15 987)	2 197
Variation de la réserve latente	(791)	(1 329)	538
Coût du risque	62	(4)	66
Charges sur opérations de location financement	(425)	(781)	356
<b>Résultat sur opérations de location-financement (1)</b>	<b>3 848</b>	<b>5 943</b>	<b>(2 095)</b>
Chiffre d'affaires	30 314	48 037	(17 722)
Variation de stocks	(12 839)	31 507	(44 346)
Coût du risque	-	(50)	50
Charges des opérations immobilières	(17 489)	(77 248)	59 760
<b>Résultat sur opérations de développement immobilier (2)</b>	<b>(13)</b>	<b>2 246</b>	<b>(2 258)</b>
Produits	-	-	-
Charges	-	(7)	7
<b>Résultat sur activité des centres d'affaires (3)</b>	<b>-</b>	<b>(7)</b>	<b>7</b>
Autres produits d'exploitation divers	636	1 132	(496)
Autres charges d'exploitation diverses	-	(0)	-
<b>Résultat sur autres (4)</b>	<b>636</b>	<b>1 132</b>	<b>(496)</b>
<b>Résultat des autres activités (1) + (2) + (3) + (4)</b>	<b>4 470</b>	<b>9 314</b>	<b>(4 844)</b>

### Note 3.3 – Frais de fonctionnement

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Services extérieurs	13 579	14 681	(1 102)
Impôts, taxes et versements assimilés	948	1 134	(184)
Charges de personnel	8 932	10 933	(2 001)
Dotations aux amortissements sur immobilisations	463	723	(260)
Dotations nettes des provisions pour risques et charges	586	(1 734)	2 320
<b>Total</b>	<b>24 509</b>	<b>25 737</b>	<b>(1 228)</b>

### Note 3.4 – Résultat des cessions d'actifs

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Produits sur cessions d'immobilisations	162 614	25 666	136 948
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(138 084)	(19 527)	(118 556)
<b>Plus-value sur immeubles de placement (1)</b>	<b>24 530</b>	<b>6 139</b>	<b>18 391</b>
Produits sur cessions d'immobilisations	4 098	889	3 210
Reprise de provision article 64 et 57	9 450	9 861	(410)
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(13 252)	(9 919)	(3 333)
<b>Levées d'option sur immeubles en location-financement (2)</b>	<b>296</b>	<b>830</b>	<b>(533)</b>
Produits sur cessions d'immobilisations d'exploitation	90	55	35
Valeur nette comptable des immobilisations d'exploitation	(110)	(55)	(55)
<b>Sur actifs d'exploitation (3)</b>	<b>(20)</b>	<b>0</b>	<b>(20)</b>
<b>Total (1)+(2)+(3)</b>	<b>24 806</b>	<b>6 969</b>	<b>17 838</b>

### Note 3.5 – Solde des ajustements de valeur des immeubles de placement

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Ajustements à la hausse	12 874	5 046	7 827
Ajustements à la baisse	(56 549)	(51 898)	(4 651)
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>(43 676)</b>	<b>(46 852)</b>	<b>3 177</b>

### Note 3.6 – Résultat financier

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Comptes et emprunts à terme	(20 624)	(35 935)	15 310
Intérêts sur emprunts crédits preneurs	(2 166)	(3 498)	1 332
Charges sur Caps / Swaps	(4 848)	-	(4 848)
Charges sur dettes subordonnées à durée déterminée	(5)	(5)	(1)
<b>Coût de l'endettement financier net (1)</b>	<b>(27 643)</b>	<b>(39 437)</b>	<b>11 794</b>

<b>Revenus et dividendes des sociétés non consolidées (2)</b>	-	-	-
Titres de placement	23	142	(118)
Titres de transaction	-	114	(114)
Pertes nettes de change sur comptes de trésorerie	-	-	-
Gains nets sur titres consolidés	(1)	46	(47)
Produits nets d'intérêts sur instruments dérivés	(1 241)	370	(1 611)
Résultats de cession des titres anticipés consolidés	-	2 215	(2 215)
Variation de juste valeur	(7 622)	(12 648)	5 027
Profit de dilution	-	-	-
<b>Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat (3)</b>	<b>(8 841)</b>	<b>(9 762)</b>	<b>921</b>
Revenus des titres à revenu variable	1 865	1 783	82
Plus ou moins values de cessions	8 968	(255)	9 223
Résultat sur titres à revenu fixe	-	-	-
Reprises nettes sur dépréciations des titres à revenu variable	-	-	-
<b>Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente (4)</b>	<b>10 832</b>	<b>1 528</b>	<b>9 305</b>
Autres produits financiers	1 447	1 293	154
Coût du risque	(4 408)	428	(4 836)
Autres charges financières	(1 278)	(2 243)	965
<b>Autres (5)</b>	<b>(4 239)</b>	<b>(522)</b>	<b>(3 717)</b>
<b>Résultat financier (1+2+3+4+5)</b>	<b>(29 890)</b>	<b>(48 193)</b>	<b>18 303</b>

### Note 3.7 – QP. De résultat des sociétés mises en équivalence

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Valeur nette comptable des titres de sté MEE cédés	-	(21 285)	21 285
Quote-part dans le résultat net	(4 382)	(2 554)	(1 828)
Prix de cession des sociétés mises en équivalence	-	24 815	(24 815)
<b>Total</b>	<b>(4 382)</b>	<b>975</b>	<b>(5 357)</b>



### Note 3.8 – Variation de valeur des goodwill

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Montéa	-	(64)	64
Valliers	-	(435)	435
Concerto Developpement	(3 661)	-	(3 661)
AffiParis	116	559	2 183
<b>Total</b>	<b>(3 545)</b>	<b>60</b>	<b>(3 605)</b>

### Note 3.9 – Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	(819)	(1 406)	587
<b>Total</b>	<b>(819)</b>	<b>(1 406)</b>	<b>587</b>

On retrouve sur cette ligne le résultat net d'impôt de la société BFI qui est en cours de cession.

### Note 3.10 – Résultats par actions

Le résultat net consolidé part du groupe s'élève à (5 700 923) € pour une moyenne pondérée de 7 522 989 titres en circulation au cours de l'exercice 2009, soit un résultat net par action s'établissant à (0,76) €. Les actions propres, déduites des capitaux propres dans la consolidation, sont exclues du nombre moyen de titres. Le nombre de titres en circulation à la date du 31 décembre 2009 est de 8 113 566.

Le calcul du résultat net dilué par action respecte la norme IAS 33. Le résultat par action doit être ajusté de l'impact maximal de la conversion en actions ordinaires des instruments dilutifs (obligations convertibles ou bons de souscription d'actions). Les Obligations Remboursables en Actions émises par Affine le 15 octobre 2003 et le 29 juin 2005 entrent dans la catégorie des instruments dilutifs.

Au numérateur, le résultat net part du groupe est augmenté des économies de frais financiers réalisées en cas de conversion, pour leur montant net d'impôt, le cas échéant.

Au dénominateur, la moyenne pondérée des titres en circulation est corrigée du nombre maximal de titres susceptibles d'être émis. Le calcul de la dilution lors de l'année d'émission est effectué prorata temporis en fonction de la date d'émission du nouvel instrument. Pour les années suivantes, la conversion est supposée effectuée au premier jour de l'exercice. La moyenne pondérée des titres est portée à 9 145 389 titres compte tenu d'une moyenne de 1 622 400 actions nouvelles issues de la conversion des ORA.

Compte tenu des retraitements décrits ci-dessus, le résultat net par action dilué s'élève à (0,62) € en 2009 contre (3,92) € en 2008.

## **20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles**

### **20.4.1 Informations financières historiques vérifiées par les contrôleurs légaux**

Les comptes consolidés et les comptes annuels d'Affine ainsi que les rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés et sur les comptes annuels au titre de l'exercice 2009 figurent respectivement aux rubriques 20.3 et 20.1 du présent document.

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent document de référence :

- Les comptes consolidés et les comptes annuels d'Affine ainsi que les rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés et sur les comptes annuels au titre de l'exercice 2008 figurent respectivement aux rubriques 20.3 et 20.1 du document de référence enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 31 juillet 2009, complété le 19 août 2009, sous le numéro D.09-0597,
- les comptes consolidés établis en normes comptables internationales et les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007 et les rapports des commissaires aux comptes sur ces comptes, tels qu'ils sont présentés respectivement aux pages 76 à 132 et aux pages 133 à 173 du document de référence enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 30 juillet 2008, sous le numéro de dépôt D.08-0567 ;

### **20.4.2 Autres informations financières historiques vérifiées par les contrôleurs légaux**

Toutes les informations financières historiques visées dans le présent document ont été vérifiées.

### **20.4.3 Informations financières historiques non vérifiées**

Toutes les informations financières historiques visées dans le présent document ont été vérifiées.

## **20.5 Date des dernières informations financières**

Les comptes individuels et consolidés de la société de l'exercice 2009 ont été audités et vérifiés par les commissaires aux comptes de la société. Leurs rapports figurent au 20.1 et 20.3 ci-dessus.

## **20.6 Informations financières intermédiaires**

Affine – Information Trimestrielle – Communiqué du 14 mai 2010  
Banimmo – Information Trimestrielle – Communiqué du 17 mai 2010  
AffiParis- Information Trimestrielle – Communiqué du 14 mai 2010

## **20.7 Politique de distribution des dividendes**

La politique de distribution de dividende est liée au double statut d'ex-SICOMI, et de SIIC de la société :

- Les bénéfices des opérations de crédit-bail immobilier exonérées d'impôt sur les sociétés sont obligatoirement distribuables à hauteur de 85% au cours de l'exercice suivant ; en application de l'article 36 des statuts, la distribution des plus-values de cession peut-être étalée sur trois ans.
- Les bénéfices des opérations de locations d'immeubles de placement exonérés d'impôt sur les sociétés sont obligatoirement distribuables à hauteur de 85% au cours de l'exercice suivant ; la distribution des plus-values de cession est limitée à 50% de leur montant et peut être étalée sur 2 ans ; les dividendes provenant de filiales bénéficiant elles-mêmes du statut de SIIC doivent être distribués en totalité au cours de l'exercice suivant.

Cette obligation de distribution s'entend dans la limite du résultat net comptable. Un prélèvement de 20% est effectué au profit de l'Etat sur les dividendes issus des bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés provenant du secteur SIIC lorsqu'ils sont versés à des non-résidents détenant au moins 10% du capital de la société et bénéficiant d'une fiscalité privilégiée.

La société peut proposer à l'Assemblée Générale d'offrir aux actionnaires la faculté de percevoir l'intégralité de leur dividende en actions.

Le Conseil d'Administration peut décider de verser un acompte sur le dividende de l'exercice courant.

<b>Exercice</b>	<b>Dividendes</b>
2007	1,65 €
2008	1,00 €
2009	1,20 €

La société a publié le 28 juin 2010 un communiqué relatif à la distribution d'un dividende complémentaire intégrant un tableau qui annule et remplace le tableau de l'annexe aux comptes annuels, [rubrique 20.1 – III Informations complémentaires – Obligations de distribution du secteur SIIC] du présent document de référence. Ce communiqué est intégralement repris ci-après :

-----

Paris, le 28 juin 2010, 18h00

### Versement d'un dividende complémentaire

Compte tenu de perspectives moins incertaines quant à l'évolution du marché immobilier, Affine proposera à une prochaine assemblée générale, à tenir après l'été 2010, le vote d'un dividende complémentaire de 4,7 M€ (soit 0,58 € par action) par prélèvement sur le report à nouveau. Ce dividende exceptionnel lui permettra d'assurer au titre de 2008 et 2009 les distributions obligatoires résultant de son double statut de SIIC et d'ex SICOMI. Il viendra compléter le dividende de 9,7 M€ déjà voté par l'assemblée générale du 23 avril 2010 et distribué le 17 mai 2010, portant ainsi le dividende total voté en 2010 à 14,5 M€ (soit 1,78 € par action).

Après un dividende réduit à titre de précaution en 2009 (8,1 M€), la distribution en 2010 permet ainsi de retrouver la tendance amorcée au cours des années antérieures : 12,1 M€ en 2007 et 13,4 M€ en 2008.

En raison du versement de ce dividende complémentaire, prévu au mois d'octobre 2010, il ne sera pas versé cette année d'acompte sur le dividende relatif à l'exercice 2010.

Il est précisé que le montant théorique des distributions obligatoires au titre des plus-values de cession réalisées en 2009 et devant être distribuées avant le 31 décembre 2011 s'élève à 10,3 M€.

<b>(en euro)</b> <b>Origine de la distribution</b>	<b>Assiette</b>	<b>Minimum obligatoire</b>	<b>Année de versement</b>	
			<b>2010</b>	<b>2011</b>
Solde des plus-values de cessions d'immeubles 2008			7 846 430	-
Plus-values de cessions d'immeubles 2009	20 699 632	10 349 816	-	10 349 816
Dividendes des filiales ayant opté pour le statut de SIIC	6 389 674	6 389 674	6 389 674	
p.m. : distribution du résultat ex-Sicomi			221 284	
<b>Dividende total voté en 2010</b>			<b>14 457 388</b>	

-----

## **20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage**

Il n'existe pas, pour la période couvrant les douze derniers mois, de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris une procédure en suspens ou dont la société serait menacée) qui pourrait avoir ou a eu récemment un effet significatif sur la situation financière ou la rentabilité de la société ou du groupe.

## **20.9 Changement significatif de situation financière ou commerciale**

Il n'existe pas de changement significatif de la situation financière ou commerciale du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers vérifiés ou des états financiers intermédiaires ont été publiés.

## 21 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 21.1 Capital social

#### 21.1.1 Evolution du capital

A la date du présent document de référence, le capital social d'Affine s'élève à 47 800 000 €, divisé en 8 113 566 actions ordinaires, de même catégorie sans mention de valeur nominale et entièrement libérées.

#### 21.1.2 Actions non représentatives du capital

Néant.

#### 21.1.3 Actions détenues par l'émetteur

Au 31 décembre 2009, Affine détenait 679 043 actions propres, comptabilisées à leur coût historique, soit 9 749 860,29 €, pour une valeur de marché sur la base du cours de clôture du 31 décembre 2009 (16,25 €) de 11 034 448,75 €.

#### 21.1.4 Valeurs mobilières convertibles

##### **Obligations remboursables en actions (ORA)**

**1ère émission:** 2.000 ORA d'une valeur nominale de 10.000 € émises le 15 octobre 2003, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 50 € par action (200 actions par ORA), ajusté des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital.

A la suite de l'attribution gratuite de 4% d'actions aux actionnaires le 23 novembre 2005, cette parité a été portée à 208 actions par ORA.

L'assemblée générale d'Affine qui s'est tenue le 26 avril 2007, ayant décidé de diviser par trois l'action Affine par l'attribution de trois actions nouvelles pour chaque action ancienne à compter du 2 juillet 2007, la parité est portée à 624 actions par ORA.

- **Intérêt annuel**

Le coupon, basé sur le montant du dividende distribué par la société, est versé selon les modalités suivantes :

- un acompte, le 15 novembre, correspondant à un acompte fixe de 0,518 € par action sous-jacente multiplié par la parité de remboursement (soit 323,23 € par obligation actuellement) ;
- le solde à la date de paiement du dividende.

- **Amortissement anticipé au gré de la société**

A compter du 15/10/2008, la société peut convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de 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) par obligation.

**2ème émission :** 600 ORA d'une valeur nominale de 16.682 € émises le 29 juin 2005, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 83,41 € par action (200 actions par ORA), ajusté des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital.

A la suite de l'attribution gratuite de 4% d'actions aux actionnaires le 23 novembre 2005, cette parité a été portée à 208 actions par ORA.

L'assemblée générale d'Affine qui s'est tenue le 26 avril 2007, ayant décidé de diviser par trois l'action Affine par l'attribution de trois actions nouvelles pour chaque action ancienne à compter du 2 juillet 2007, la parité est portée à 624 actions par ORA.

- **Intérêt annuel**

Le coupon, basé sur le montant du dividende distribué par la société, est versé selon les modalités suivantes:

- un acompte, le 15 novembre, correspondant à celui distribué aux actionnaires (avec un minimum de 0,40 € par action sous jacente) multiplié par la parité de remboursement, soit 249,60 € par obligation actuellement
- le solde à la date du paiement du dividende.

- **Amortissement anticipé au gré de la société**

A compter du 29/06/2010, la société pourra convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de la clôture de l'action sur 40 séances de bourse est supérieure au prix d'émission ajusté.

A compter du 29/12/2010, la société pourra rembourser en numéraire tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de dix jours ouvrés, à un prix assurant au souscripteur initial, à la date de remboursement effective, après prise en compte des coupons versés les années précédentes et de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière date de paiement des intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effective, un taux de rendement actuariel brut de 11%.

- **Amortissement anticipé au gré du porteur**

A compter du 29/06/2010, les titulaires d'ORA auront le droit de demander à tout moment le remboursement de tout ou partie de leurs ORA à raison de la parité de remboursement, soit actuellement 624 actions (après ajustement) par obligation.

Dans le cas d'un remboursement de la totalité des ORA en actions (1 622 400) et sur la base du nombre d'actions existant à ce jour (8 113 566), la dilution totale du capital serait de 16,66%.

#### **21.1.5 Informations sur les conditions de droits d'acquisition ou obligations attachées au capital souscrit**

Néant

#### **21.1.6 Existence d'option sur le capital**

Néant

### 21.1.7 Historique du capital social

Dates	Opérations d'augmentation de capital	Capital social avant l'opération	Primes d'émission ou d'apport	Nombre de titres créés	Capital social après l'opération	Nombre d'actions
01/01/1999					31 170 183	2 044 630
28/07/2000	Fusion avec Sovabail	31 170 183	22 073 310	89 354	35 000 000	2 133 984
22/05/2001	Apport de titres Concerto Développement	37 271 653	3 979 168	138 507	37 271 653	2 272 491
22/05/2001	Incorporations de réserves « plus-values à long terme » pour 2 728 346,70 euros	37 271 653			40 000 000	2 272 491
10/09/2003	Apport à Affine des titres Imaffine détenus par Prédica et BNP Immobilier	40 000 000	1 149 259	31 846	40 600 000	2 304 337
15/06/2004	Paiement d'une partie du dividende en actions	40 600 000	945 804,94	23 422	41 012 671,06	2 327 759
26/05/2005	Paiement d'une partie du dividende en actions	41 012 671,06	1 251 688,73	19 702	41 359 799,63	2 347 461
16/06/2005	Augmentation de capital en numéraire	41 359 799,63	15 182 165,54	234 000	45 482 634,09	2 581 461
16/06/2005	Augmentation de capital par incorporation de réserves	45 482 634,09	-	-	45 485 000,00	2 581 461
23/11/2005	Attribution d'actions gratuites aux actionnaires	45 485 000,00	-	103 258	47 304 392,25	2 684 719
19/12/2005	Augmentation de capital par incorporation de réserves	47 304 392,25	-	-	47 305 000,00	2 684 719
06/06/2006	Paiement d'une partie du dividende en actions	47 305 000,00	1 319 884,97	15 280	47 574 235,03	2 699 999
19/06/2006	Augmentation de capital par incorporation de réserves	47 574 235,03	-	-	47 600 000,00	2 699 999
01/06/2007	Paiement d'une partie du dividende en actions	47 600 000,00	347 847,46	2 866	47 650 526,54	2 702 865
04/06/2007	Augmentation de capital par incorporation de réserves	47 650 526,54	-	-	47 700 000,00	2 702 865
02/07/2007	Division par trois du pair de l'action	47 700 000,00	-	-	47 700 000,00	8 108 595
03/06/2008	Paiement d'une partie du dividende en actions	47 700 000,00	159 655,36	4 971	47 729 242,64	8 113 566
04/06/2008	Augmentation de capital par incorporation de réserves	47 729 242,64	-	-	47 800 000,00	8 113 566

## **Modifications intervenues dans la répartition du capital au cours des cinq dernières années**

Les principales modifications intervenues dans la répartition du capital et des droits de vote au cours des cinq dernières années et jusqu'à ce jour sont les suivantes (actionnaires détenant plus de 2% du capital) :

	7/06/2005		30/06/ 2006		30/06/ 2008		24 /10/ 2008		31/12/2009	
	capital	droits de vote	capital	droits de vote	capital	droits de vote	capital	droits de vote	capital	droits de vote
Holdaffine BV	59,5%	70,3%	53,8%	66,2%	41,4%	56,4%	35,7%	51,3%	35,7%	53,7%
Penthièvre Holding					12,4%	8,4%	12,4%	8,9%		
Mainz Holdings LLC									12,2%	9,2%
JDJ Two+ A. Lahmi							6,81%	5,32%	6,96%	6,05%

Aucune variation significative n'est intervenue depuis le 31 décembre 2009.

## **21.2 Acte constitutif et statuts**

### **21.2.1 Objet social**

L'objet social de la société est l'acquisition, la vente, la location d'immeubles et de fonds de commerce, ainsi que la participation à toutes sociétés financières, immobilières, industrielles ou commerciales. Elle peut réaliser également des opérations de crédit-bail immobilier.

A cet effet, la société peut notamment réaliser toutes études ou prestations de service, gérer des immeubles.

La société peut intervenir directement ou indirectement à l'étranger dans les conditions prévues par l'article 74 de la loi n°88.1149 du 23 décembre 1988 et par instruction d'application.

L'objet social figure sous l'article 2 des statuts.

### **21.2.2 Dispositions relatives au conseil d'administration**

L'article 10 des statuts détermine les conditions requises pour être nommé administrateur ainsi que la composition du Conseil. L'administrateur peut être une personne physique ou morale et dans ce cas, désigner un représentant permanent. Le Conseil doit être composé au minimum de 3 administrateurs et au maximum de 15. La durée de leurs mandats est de 3 ans renouvelable.

Le règlement intérieur indique qu'un tiers au moins des membres du Conseil doit être un administrateur indépendant, et donne la définition de cette indépendance, définition reprise dans le rapport de la Présidente sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne.

A l'article 11 des statuts figure l'obligation pour chaque administrateur d'être propriétaire d'une action nominative au moins, pendant toute la durée de son mandat.

L'article 14, conformément aux dispositions de l'article L 225-51-1 du code de commerce, donne la possibilité au Conseil de choisir pour la fonction de direction générale de la faire assurer soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général. Quelle que soit la modalité d'exercice de la direction générale (dualiste ou moniste ) choisie par le Conseil, le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus , dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs attribués par la loi aux actionnaires, il peut agir à tout moment au nom de la société.

Le Conseil d'administration de la société a choisi de cumuler les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général et a nommé un Directeur Général Délégué, dont les fonctions sont identiques à celles du Président Directeur Général.

### **21.2.3 Caractéristiques des actions et droits et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions**

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. Toutefois, à l'article 29 des statuts est institué un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué :



- a) à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.
- b) aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Le droit de vote double cessera de plein droit pour toute action convertie au porteur ou transférée en propriété sauf en cas de transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible.

Le droit de vote, et a fortiori le droit de vote double est supprimé pour l'actionnaire venant à posséder directement ou indirectement un nombre d'actions ou de droits de vote représentant deux pour cent du capital ou des droits de vote de la société et qui aurait omis d'en informer la société dans les quinze jours suivant le franchissement de seuil. Cette obligation d'information est également prévue en cas de franchissement en capital ou droits de vote au dessous du seuil de 2%.

La sanction doit être demandée par un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble ou séparément 2% au moins du capital ou des droits de vote de la société. L'actionnaire n'ayant pas respecté son obligation d'information sera alors privé de droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

Les dispositions ci-dessus figurent dans l'article 9 des statuts de la société.

Les dispositions statutaires relatives aux bénéfices figurent à l'article 36. Compte tenu du statut SIIC et de SICOMI de la société, il est indiqué qu'il sera distribué aux actionnaires, au prorata du montant nominal de leurs actions effectivement libérées six mois au moins avant la clôture de l'exercice et non amorties, un dividende global au moins égal à quatre-vingt-cinq pour cent (85 %) du bénéfice net retiré des opérations exonérées et déterminé comme en matière d'impôt sur les sociétés. Toutefois, si le montant des sommes à distribuer était inférieur à un pour cent (1 %) du capital social, l'Assemblée Générale pourrait en décider le report à nouveau.

Par dérogation au paragraphe ci-dessus, le montant net de toute plus-value provenant de la cession anticipée d'immeubles donnés en crédit-bail et réalisée au cours de l'exercice pourra n'être compris qu'à concurrence d'un tiers, au moins, dans le montant du bénéfice soumis à l'obligation de distribution définie ci-dessus.

Le solde en sera réintégré dans la base de calcul du bénéfice distribuable de l'exercice ou des deux exercices suivants, sous réserve que le montant cumulé des quotes-parts de la plus-value comprises dans le bénéfice distribuable de l'exercice au cours duquel elle a été réalisée et de l'exercice suivant ne soit pas inférieur aux deux tiers du montant total de ladite plus-value.

L'article 36 des statuts laisse la possibilité à l'Assemblée Générale de donner la faculté aux actionnaires de choisir entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions.

Les acomptes sur dividendes peuvent être versés aux actionnaires, sur décision de l'assemblée générale, conformément aux dispositions légales ou réglementaires en vigueur.

L'article 36 précise également que tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L233-3 du Code du Commerce, un pourcentage des droits à dividende de la société au moins égal à celui visé à l'article 208-C-II-ter du Code Général des Impôts, et dont la situation propre, ou celle de ses associés, rendrait la société redevable du prélèvement visé à l'article 208-C-II-ter du Code Général des Impôts, devra justifier à la société, au plus tard cinq jours ouvrés avant la mise en paiement de toute distribution de dividende, réserve, prime ou produit réputé distribué au sens du Code Général des Impôts à son bénéfice, que cette distribution ne rend pas la société redevable du prélèvement.

A défaut de justification dans le délai prévu, les sommes prélevées sur les bénéfices de la société et exonérées de l'impôt sur les sociétés en application de l'article 208-C-II du Code Général des Impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit actionnaire, être mises en paiement en faveur de celui-ci en application d'une décision de distribution, seront réduites à due concurrence du montant du prélèvement dû par la société au titre de la distribution de ces sommes.

Si la distribution est payée en actions, l'actionnaire ne recevra qu'une partie des sommes mises en distribution à son profit sous forme d'actions, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompu, le solde étant affecté par la société au paiement du prélèvement par imputation comme précisé ci-dessus.

Dans l'hypothèse où il se révélerait, postérieurement à une distribution, qu'un actionnaire était dans une situation devant donner lieu à prélèvement à la date de mise en paiement desdites sommes, l'actionnaire sera tenu de verser à la société, à titre d'indemnisation de son préjudice, une somme égale au prélèvement que la société aurait dû acquitter au titre des actions que l'actionnaire détenait au jour de la mise en paiement de la distribution, augmentée d'une indemnisation complémentaire égale aux intérêts de retard, pénalités ou charges de toute nature que la société supporterait de ce fait.

Le cas échéant, la société sera en droit d'imputer la créance qu'elle détient ainsi sur l'actionnaire sur toute somme qui pourrait être mise en paiement ultérieurement à son profit, jusqu'à extinction définitive de ladite créance.

#### **21.2.4 Modification des droits des actionnaires**

Outre les droits de vote et droits de vote double dont les modalités de suspension dans les cas prévus aux articles 9 et 20 des statuts sont rappelés sous la rubrique 21.2.3, la modification des droits des actionnaires ne peut être réalisée que par le biais de changements statutaires adoptés par l'assemblée générale extraordinaire de la société, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

#### **21.2.5 Dispositions relatives aux convocations et admissions aux assemblées générales**

L'article 23 des statuts mentionne les conditions de convocation des assemblées générales de la société.

Elles sont convoquées par le Conseil d'administration. A défaut, elles peuvent également être convoquées :

- Par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- Par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs actionnaires représentant au moins le vingtième du capital social ou un vingtième des actions de la catégorie intéressée, s'il s'agit d'Assemblées Spéciales ;
- Par le ou les liquidateurs en cas de dissolution de la Société et pendant la période de liquidation.

La convocation des Assemblées Générales est faite par un avis inséré dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du lieu du siège social quinze jours francs au moins avant la date de l'Assemblée. Toutefois si toutes les actions sont nominatives, cette insertion pourra être remplacée par une convocation faite, aux frais de la Société, par lettre recommandée adressée à chaque actionnaire. Le recours à la télécommunication électronique sera également possible pour la convocation des actionnaires après accord préalable et écrit de ceux-ci.

Les actionnaires, titulaires d'actions nominatives depuis un mois au moins à la date de l'insertion de l'avis de convocation sont en outre convoqués à toute Assemblée par lettre ordinaire ou, sur leur demande et à leur frais, par lettre recommandée.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer, faute de réunir le quorum requis, la deuxième Assemblée et, le cas échéant, la deuxième Assemblée prorogée, est convoquée six jours francs au moins d'avance dans les mêmes formes que la première. L'avis et les lettres de convocation de cette deuxième Assemblée reproduisent la date et l'ordre du jour de la première.

Les Assemblées Générales peuvent être réunies verbalement et sans délai si tous les actionnaires y sont présents ou représentés.

L'article 24 des statuts fixe les conditions d'admission de l'actionnaire aux assemblées générales de la société. Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, s'il est justifié, dans les conditions légales, de l'enregistrement comptable de ses titres à son nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de commerce, au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes de titres au porteur tenu par l'intermédiaire habilité.

Un actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire non privé du droit de vote ou par son conjoint ; à cet effet, le mandataire doit justifier de son mandat.

Tout actionnaire non privé du droit de vote peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres actionnaires en vue d'être représenté à une Assemblée, sans autres limites que celles résultant des dispositions de l'article 29 des statuts fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Les représentants légaux d'actionnaires juridiquement incapables et les personnes physiques représentant des personnes morales actionnaires prennent part aux Assemblées, qu'ils soient ou non personnellement actionnaires.

Les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la société et aux Assemblées Générales par un seul d'entre eux, considéré par elle comme seul propriétaire, ou par un mandataire unique ; en cas de désaccord, le mandataire unique peut être désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Sauf convention contraire notifiée à la société, les usufruitiers d'actions représentent valablement les nu-propriétaires à l'égard de la société ; toutefois, le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires et au nu-proprétaire dans les Assemblées Générales extraordinaires ou spéciales.

#### **21.2.6 Changement de contrôle**

A l'exception des dispositions rappelées sous la rubrique 21.2.3 concernant l'attribution de droits de vote double, aucune autre disposition statutaire, charte ou règlement de la société ne pourrait avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle de la société.

#### **21.2.7 Obligation d'information en cas de franchissement de seuil**

L'article 9 des statuts stipule que l'actionnaire venant à posséder directement ou indirectement un nombre d'actions ou de droits de vote représentant deux pour cent du capital ou des droits de vote de la société doit en informer la société dans les quinze jours suivant le franchissement de seuil. Cette obligation d'information est également prévue en cas de franchissement en capital ou droits de vote au dessous du seuil de 2%.

#### **21.2.8 Modification du capital social**

Les conditions de modification du capital de la société prévues dans les statuts, ne sont pas plus strictes que les conditions légales.

## **22 CONTRATS IMPORTANTS**

### **1 – Convention d'actionnaires avec la société Banimmo**

Une convention d'actionnaires a été conclue le 1er septembre 2006, modifiée les 24 mai 2007 et 26 mars 2010, entre Affine et les six membres du comité de direction de Banimmo. Cette convention restera en vigueur jusqu'au 28 février 2016, sauf reconduction.

En cas de volonté de cession par les deux groupes de leurs titres, des mécanismes de préemption existent. Le Management de Banimmo, signataire de cette convention, détient la totalité des actions de catégorie B de Banimmo et donnent droit à un dividende privilégié, distribué avant le dividende ordinaire, déterminé chaque année sur la base d'un niveau de rentabilité économique sur fonds propres économique conformément à l'article 39 des statuts de Banimmo. Ce droit à un dividende privilégié s'éteindra en 2017, après la distribution du dividende relatif à l'exercice 2016. Ces actions perdent leur caractère privilégié en cas de sortie du Management ou d'un de ses membres, sauf à être reprises par un autre membre du Management. Par avenant du 26 mars 2010, les actions de catégorie B peuvent désormais être détenues par toute personne physique ou société liée à Banimmo et/ou ses filiales par un contrat de travail ou de gestion à condition d'être agréée par le Management de Banimmo et Affine.

### **2- Convention avec les actionnaires de la société Concerto Développement SAS dont Ariel Lahmi**

La Société a signé le 12 février 2001 un protocole d'accord permettant aux associés fondateurs de Concerto Développement d'exercer un « put » sur des actions de la Société. Ce protocole a été modifié en 2007 afin de proroger la période d'exercice de ce « put » jusqu'à fin 2009, il a pris fin au 31 décembre 2009.

## 23 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

Depuis fin 2005, le patrimoine immobilier du groupe AFFINE est évalué chaque fin de semestre, pour sa très grande majorité, essentiellement par 3 experts indépendants :

- Ad Valorem Expertises
- Cushman & Wakefield Expertise
- BNP Paribas Real Estate Valuation

Ainsi le groupe a procédé à fin 2009, à l'évaluation de son patrimoine locatif par de nouvelles expertises externes pour 95 % de sa valeur, et, par mise à jour interne pour les autres actifs de petite taille ou en cours de cession (en reprenant notamment les prix des actifs sous promesse).

En 2010 Affine procédera à une permutation des immeubles entre les 3 experts, conformément aux recommandations édictées par le code de déontologie des SIIC. »

Les documents ci-dessous ont été reproduits avec l'accord respectivement d'Ad Valorem Expertises, Cushman & Wakefield Expertise et BNP Paribas Real Estate Valuation.

---

### AD VALOREM EXPERTISES

12 Avenue Franklin Delano Roosevelt  
75008 PARIS  
Tél : 01.56.59.77.77  
Fax : 01.56.59.77.79

AFFINE  
Mr Nicolas CHEMINAIS  
4 Square Edouard VII  
75009 PARIS

Paris, le 1er mars 2010

Objet : Expertise en valeur immobilière au 31/12/2009 du patrimoine d'AFFINE

Monsieur,

Conformément à votre demande, nous avons le plaisir de vous remettre le présent résumé de valeur au 31/12/2009. Cette lettre résume les conditions de nos expertises mais est indissociable des documents suivants : rapports individuels par actif au 31/12/2009, proposition de service du 11/10/2006.

### Contexte

La mission d'Ad valorem expertises consiste à estimer la juste valeur de 25 actifs situés dans toute la France et 1 à Berlin, composant le patrimoine AFFINE dans le cadre de la préparation de vos états financiers selon les normes comptables IFRS. Nous avons expertisé ce portefeuille pour la première fois au 31 décembre 2006. Depuis cette date, nous procédons à une actualisation semestrielle de notre première expertise. La présente lettre concerne donc notre actualisation au 31 décembre 2009.

Nos expertises ont été réalisées sur la base de la juste valeur des biens (occupés et selon les termes des baux) selon les normes comptable IFRS (notamment la norme IFRS/IAS 40), conformément à votre statut de foncière cotée. La juste valeur est définie dans la norme IFRS/IAS 40 comme « le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale ».

Les instances professionnelles sont d'accord pour considérer que la juste valeur est quasi-identique à la valeur vénale comme définie par la « Royal Institution of Chartered Surveyor » (RICS) et la charte de l'expertise immobilière.

Selon la Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière (3e édition, parue au mois de juin 2006), la valeur vénale est « la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agit en toute connaissance, prudemment et sans pression. »

Nos expertises sont ainsi réalisées selon les règles de la RICS, de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (3e édition, parue au mois de juin 2006) et selon les recommandations provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne, établi en février 2000 par la COB (dit rapport Barthes de Ruyter), ainsi que conformément aux « Principes Généraux d'Expertise » (voir notre rapport méthodologique semestriel).

Nous confirmons que les immeubles ont été expertisés dans une logique « ligne-par-ligne » et non pas de portefeuille.

### **Compétence et indépendance**

Nous avons réalisé cette mission en tant qu'expert externes à votre société. Ad valorem expertises n'a pas révélé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers étudiés.

Nous confirmons ainsi que l'équipe mise en place pour cette mission dispose des compétences et des connaissances de marché nécessaires à l'estimation de la valeur des actifs expertisés.

Selon les règles de la RICS, nous vous informons que le montant global des honoraires perçus par Ad valorem expertises auprès d'AFFINE au cours de l'année 2009 représentait environ 0,19 % de notre chiffre d'affaire global de cette année.

### **Périmètre d'expertise**

Le périmètre d'Ad valorem expertises porte sur 26 actifs répartis dans toute la France et à Berlin.

Notre périmètre d'étude porte sur environ un tiers des actifs propriété d'AFFINE. Les autres actifs détenus par AFFINE sont expertisés par d'autres experts confrères. Nous n'acceptons aucune responsabilité pour les expertises effectuées par notre confrère.

### **Diligences effectuées**

Visite : L'ensemble des immeubles expertisés par Ad Valorem Expertises a fait l'objet d'une visite complète (extérieur et intérieur) en octobre et novembre 2006. Un rapport de synthèse sur chaque immeuble a été rédigé. Dans le cadre de cette expertise au 31 décembre 2009, les immeubles ont fait l'objet d'une étude sur pièces.

Information : nous nous sommes fondés sur les données transmises par AFFINE concernant la situation locative, la situation juridique, les travaux prévus. Nous avons supposé dans nos rapports et dans nos calculs que les informations ou documents susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur des immeubles avaient été communiqué à Ad Valorem Expertises. Dans le cas contraire, ou d'informations erronées, notre responsabilité ne saurait être engagée.

Nous n'avons pas eu connaissance des titres de propriété, ni des permis de construire. Sauf information contraire, nous avons supposé que les actifs disposent de tous les permis et autorisations nécessaires et qu'ils ne font pas l'objet de servitudes ni de droits de tiers susceptibles d'impacter la valeur de façon négative.

Il ne rentre pas dans nos compétences d'apprécier ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. Sauf information contraire, nous avons considéré les terrains non pollués et les locaux ne contenant ni amiante, ni insectes xylophages (termites,..) plomb, radon ou autres produits délétères.

### **Hypothèses retenues et méthodologie**

Nos hypothèses sont détaillées dans la note méthodologique initiale figurant dans la proposition de service du 11/10/2006 et dans chacun des rapports par actif au 31/12/2009.

### **Valeur retenue**

Compte tenu des commentaires dans notre note méthodologique et chaque rapport par actif, nous estimons que la juste valeur globale des 26 actifs du périmètre au 31/12/2009 est de 232 860 000 euros hors droit et hors frais (arrondi).

La valeur par actif est précisée dans le tableau récapitulatif au 31/12/2009 ainsi qu'au sein de chacun des rapports individuels par actifs.

De la valeur « acte en main » nous avons déduit un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2 % de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8 % de la valeur hors taxes dans le second.

Les valeurs citées ne tiennent pas compte des coûts de réalisation d'une commercialisation éventuelle, ni des impôts et droits y afférents.

Nous confirmons que nos expertises sont confidentielles et strictement réservées à l'usage de votre société ainsi qu'à vos conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie.

Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis d'une tierce personne.

Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

Nous vous prions de croire, Monsieur, à l'assurance de nos salutations distinguées.

Philippe TARAVELLA  
Président Directeur Général  
AD VALOREM EXPERTISES

---

## **CUSHMAN & WAKEFIELD**

AFFINE  
4, square Edouard VII  
75009 Paris

A l'attention de Monsieur Nicolas Cheminais  
Directeur de l'Immobilier

Paris, le 5 juillet 2010

Monsieur,

Conformément à votre demande, cette lettre résume les conditions de nos expertises au titre de la campagne d'évaluation de votre patrimoine à la date du 31/12/2009. Celle-ci est indissociable de notre rapport d'évaluation au 31/12/2009, des rapports individuels par actif au 31/12/2009, de notre proposition de services du 15/10/2009 et de nos conditions générales d'intervention.

### **CONTEXTE**

La mission de Cushman & Wakefield Expertise consiste à estimer la juste valeur actualisée au 31/12/2009 de 19 actifs situés à Paris, en Ile-de-France et en Province représentant une partie du patrimoine d'Affine. Il est précisé que ces immeubles avaient précédemment été évalués par notre société depuis le 31/12/2005 pour les plus anciens.

Nos expertises ont été réalisées sur la base de la juste valeur des biens selon les termes des baux en vigueur et selon les normes comptables IFRS (notamment la norme IFRS/IAS 40). Conformément à votre statut de foncière cotée, la juste valeur est définie dans la norme IFRS/IAS 40 comme " le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale ".

Il est admis par les instances professionnelles que la juste valeur est quasi-identique à la valeur vénale comme définie par la " Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) et la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Selon la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière la valeur vénale est " la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agit en toute connaissance, prudemment et sans pression. "

Ainsi, nos expertises sont réalisées selon les règles de la RICS, de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I et selon les recommandations provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne, établi en février 2000 par la COB (dit rapport Barthes de Ruyter).

Nous confirmons que les immeubles ont été expertisés " ligne-par-ligne " dans une logique de valorisation individuelle, et non pas de portefeuille.

### **COMPETENCE ET INDEPENDANCE**

Nous avons réalisé cette mission en tant qu'experts externes à votre société.

Nous n'avons pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers étudiés.

Nous confirmons par ailleurs que l'équipe mise en place pour cette mission dispose des compétences et des connaissances de marché nécessaires à l'estimation de la valeur des actifs expertisés.

### **PERIMETRE D'EXPERTISE**

Le périmètre expertisé par Cushman & Wakefield Expertise au titre de cette campagne au 31 décembre 2009 est composé de 19 immeubles de placement situés à Paris, en région Ile-de-France et en Province.

Notre périmètre d'étude porte sur environ un tiers des actifs détenus par Affine, les autres étant expertisés par les experts confrères BNP et AD Valorem. Nous n'acceptons aucune responsabilité pour les expertises effectuées par ces confrères.

### **DILIGENCES EFFECTUEES**

L'ensemble des immeubles expertisés par Cushman & Wakefield Expertise a fait l'objet d'une visite extérieure et intérieure lors de notre intervention initiale à partir du 31/12/2005. Certains actifs ont fait l'objet de visites supplémentaires à l'occasion d'un événement particulier ayant pu avoir une incidence sur les facteurs de valorisation applicables.

En matière d'informations, nous nous sommes fondés sur les données transmises par Affine et ses représentants concernant la situation locative, la situation juridique, les travaux prévus. Nous avons considéré que les informations ou documents susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur des immeubles avaient été communiqués en toute transparence à nos experts. Dans le cas contraire, ou bien si certaines informations transmises étaient erronées, notre responsabilité ne saurait être engagée.

Nous n'avons pas eu connaissance des titres de propriété, ni des permis de construire. Sauf information contraire, nous avons considéré que les actifs disposent de tous les permis et autorisations nécessaires et qu'ils ne font pas l'objet de servitudes ni de droits de tiers susceptibles d'impacter négativement la valeur.

Il ne rentre pas dans nos compétences d'apprécier ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. Sauf information contraire, nous avons considéré les terrains non pollués et les locaux ne contenant ni amiante, ni insectes xylophages (termites, ..), plomb, radon ou autres produits de nature nocive.

### **HYPOTHESES RETENUES ET METHODOLOGIE**

Nos hypothèses et méthodologies d'évaluation sont détaillées dans chacun des rapports par actif au 31/12/2009.

## **VALEUR RETENUE**

Sur la base de l'ensemble de nos travaux et des hypothèses présentées dans les rapports individuels, nous estimons que la juste valeur globale (arrondie) des 19 actifs du périmètre évalué au 31/12/2009 est de l'ordre de :

215 710 000 € HD  
(deux cent quinze millions sept cent dix mille euros hors droits)

Une décomposition de cette valeur par actif est présentée dans le tableau de synthèse annexé à notre rapport d'évaluation au 31/12/2009 ainsi que dans les rapports individuels par actifs.

La valeur présentée ci-dessus est nette, après déduction des droits d'enregistrement et/ou des frais du notaire (s'il s'agit d'un bien vendu sous le régime de la TVA immobilière) sur une base de 6,2 % de la valeur" hors droits " et 1,8 % pour les immeubles en TVA.

## **CONFIDENTIALITE**

Nos expertises sont confidentielles et strictement réservées à l'usage de votre société ainsi qu'à vos conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. En conséquence, et conformément à la pratique en vigueur, nous n'acceptons aucune responsabilité vis-à-vis d'un tiers quant à la diffusion de tout ou partie de son contenu.

Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

Dans le doute, notre accord doit être demandé, qu'il s'agisse de citer le nom de Cushman & Wakefield Expertise ou non, et que notre certificat et/ou nos rapports d'expertise soient regroupés avec d'autres rapports, ou non.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour Cushman & Wakefield Expertise

Philippe Guillerme FRICS  
Président

---

## **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE**

32, rue Jacques Ibert - 92309 LEVALLOIS Cedex

Forme Juridique : Société par Actions Simplifiées au capital de 58 978,80 Euros

Filiale à 100 % de BNP Paribas.

Les méthodes d'évaluation utilisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE sont conformes aux référentiels :

- la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, élaborée sous l'égide de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (I.F.E.I.) et l'Association Française des Sociétés d'Expertises Immobilières (AFREXIM). Cette charte implique le respect des règles de déontologie, méthodologie et confidentialité de la profession d'Expert. BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE s'engage formellement à respecter, en toutes circonstances, la confidentialité des informations qu'elle recueille ou qui lui sont fournies au cours de sa mission. Tous ses collaborateurs sont tenus au secret professionnel et à l'obligation de discrétion absolue pour tout ce qui concerne les faits, données, études et décisions dont ils ont connaissance dans le cadre de leur activité.

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE s'interdit toute communication écrite ou orale sur ces sujets et toute remise de documents à des tiers, sauf autorisation écrite de ses clients.



- Le rapport du Groupe de Travail de février 2000 COB/CNC présidé par M. Barthès de Ruyter portant sur l'estimation du patrimoine de société faisant appel public à l'épargne.
- Les Normes Européennes d'évaluation approuvées par TEGOVA (Association Européenne des Associations d'Experts Immobiliers).

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, qui est l'un des cinq membres fondateurs de l'AFREXIM, se soumet chaque année au contrôle qualité de cette association qui vise à garantir la prestation de service au client. Chaque année, l'AFREXIM informe l'A.M.F. de ces contrôles.

### **Périmètre**

Le périmètre d'intervention de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France porte sur l'évaluation de 27 actifs immobilier à usage principal de bureaux et de locaux d'activités

Diligences effectuées

Les expertises ont été réalisées par une équipe d'experts placés sous la direction de Monsieur Jean-Claude DUBOIS, Président, assisté par Caroline Laisné de Witasse Thézy, responsable de cette mission.

Rapports d'expertise avec visites :

Les rapports d'expertise délivrés, développent une analyse complète des biens soumis à l'appréciation de l'expert : la situation, les caractéristiques juridiques et techniques, ceci après vérification du cadastre et des dispositions d'urbanisme. Il développe également une étude de marché détaillé (offre, demande, énoncé des comparables, rendements attendus...) de même qu'un jugement sur le positionnement desdits biens dans ce marché et la détermination motivée de leur valeur. Ils comprennent également plusieurs plans et photos.

### **Méthodologie**

Pour la détermination des méthodes d'évaluation, BNP Paribas Real Estate Valuation France s'est référé aux règles préconisées par l'AFREXIM ou par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) telles que définies dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière ou dans le Red Book publié par la RICS.

Le choix des méthodes a été adapté aux biens conformément au Contrat d'expertise.

Pour obtenir ce résultat, BNP Paribas Real Estate Valuation France a employé les méthodes en usage dans la profession, conformément aux termes du contrat d'expertise dûment régularisé et aux caractéristiques propres des immeubles:

A) Méthodes par le revenu :

Cette méthode consiste à appliquer un taux de rendement aux loyers réels ou escomptables, en tenant compte du niveau des loyers en cours par rapport aux valeurs locatives du marché concerné.

Le taux de rendement retenu résulte de l'observation des taux pratiqués sur le marché immobilier.

B) Méthode par comparaison directe :

Cette méthode consiste à apprécier la valeur des biens étudiés par l'analyse de ventes récentes réalisées sur des biens similaires ou approchants.

Valeur de conclusion en cas de pluralité de méthodes :

Pour l'estimation définitive, BNP Paribas Real Estate Valuation France a généralement retenu une valeur intermédiaire entre ces deux évaluations, tenant compte des perspectives d'amélioration du rendement locatif à court ou moyen terme.

Cas de Portefeuille d'immeubles

L'estimation des différents immeubles étudiés dans le cadre de notre mission a été établie immeuble par immeuble, appréciant chacun d'eux isolément.

## **1. Éléments d'étude**

A. Affectation des locaux

L'affectation des locaux considérée s'entend sous réserve d'une confirmation de celle-ci par les Autorités compétentes.

B. Servitudes

Dans le cadre de nos estimations, les biens ont été appréciés comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter leur valeur, sauf dans les cas où certaines servitudes de nature à affecter directement la valeur nous auraient été expressément signalées.

#### C. Pollution

Les biens ont été appréciés en supposant qu'ils étaient exempts de tout risque lié à la pollution des sols, l'amiante, le plomb, le radon les insectes xylophages, et plus généralement de toute contamination environnementale.

S'il se révélait une quelconque pollution, il conviendrait d'effectuer sur la valeur vénale des biens estimés, un abattement dont l'importance serait fonction du montant des travaux de dépollution à réaliser et des conséquences liées à l'indisponibilité des biens pendant l'exécution de ceux-ci.

#### D. Urbanisme

Les renseignements d'urbanisme cités ont été recueillis auprès des Services Techniques de la ville concernée.

Ils ne sauraient être retenus que sous réserve de confirmation écrite, et sous la forme d'un certificat d'urbanisme (seul document légal en la matière).

#### E. Surfaces considérées

Les surfaces retenues sont :

- soit celles calculées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE lorsque des plans suffisamment précis ont été communiqués,
- soit à défaut de plans ou de plans fiables, celles mentionnées dans les états de surfaces ou les états locatifs transmis.

L'ensemble des surfaces considérées s'entend sous réserve de confirmation par un Géomètre Expert.

Les définitions des S.H.O., S.U.B. et de la S.H. sont celles qui résultent de la Charte de l'Expertise.

Le taux d'occupation exprimé en m<sup>2</sup> correspond au ratio suivant :

Surface des locaux loués

Surface globale des biens

#### F. Loyers

- Locaux loués : "Loyer effectif"  
Dans le cas où les baux et avenants ne nous ont pas été communiqués, nous avons retenu les loyers mentionnés dans les états locatifs communiqués et considérés comme :
  - nets de charges (notamment des charges locatives usuelles et de l'impôt foncier) considérées payables par le Preneur,
  - et n'incluant pas, le cas échéant, de clauses de loyers progressifs ou de franchises,
- Locaux vacants : "valeur locative"  
Nous avons retenu le revenu locatif potentiel sur des bases de valeurs locatives de marché.
- Ensemble des locaux (loués + vacants) : "revenu potentiel global"  
Le revenu potentiel global correspond à la somme des loyers effectifs des locaux loués et des valeurs locatives des locaux vacants le cas échéant.

#### G. Taux de rendement – Taux de capitalisation

Le taux de rendement est le rapport entre le revenu d'un bien et son coût global d'acquisition (prix de vente majoré des taxes, droits d'enregistrement et frais non récupérables).

Il convient de distinguer le taux de rendement du taux de capitalisation (rapport entre le revenu de l'immeuble et son prix d'acquisition, hors taxes, droits et frais).

- Taux de rendement de marché :  
Ce taux, servant de base aux calculs, a été obtenu par référence au marché de l'investissement, dans chaque catégorie du bien concerné.

- Taux de rendement effectif :  
"Revenu potentiel global" considéré Valeur vénale droits compris

H. Frais d'acquisition (T.V.A. – Droits d'enregistrement)

Nous avons considéré la fiscalité immobilière applicable aux ventes directes d'immeubles dans la situation la plus générale (immeubles en TVA : 1,8 % ; immeubles en droit d'enregistrement : 6,2 %).

2. Valeur retenue

Compte tenu des commentaires de notre note méthodologique et de chacun des rapports établis par actif, nous estimons que la juste valeur globale des 27 actifs du périmètre que nous avons analysé au 31 décembre 2009 est de l'ordre de :

**227.225.000 euros Hors Droits et Hors Frais (arrondi)**

A Paris, le 6 juillet 2010

Jean-Claude DUBOIS  
Président

## 24 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Sont notamment disponibles sur le site internet [www.affine.fr](http://www.affine.fr) les documents suivants :

- Les rapports annuels depuis l'exercice 2001
- Les documents de référence visés par la COB puis l'AMF pour les exercices 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 et 2008.
- Le présent document de référence 2009
- Les avis financiers publiés par la société
- Les présentations faites aux analystes

Les statuts d'Affine peuvent être obtenus sur demande adressée au siège de la société : 4 square Edouard VII 75009 PARIS.

## 25 INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Au cours de l'exercice, les participations d'Affine et les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation ont subi les modifications suivantes :

Affine a cédé :

- le 30 novembre 2009, sa participation dans la société Altaréa ;
- le 01 juillet 2009, sa participation dans la SCI Soissons Gouraud ;
- le 01 juillet 2009, sa participation dans la SCI Ivry 34 Westermeyer ;
- le 30 décembre 2009, sa participation dans BFI avec un effet au 12 février 2010.

Affine a réalisé :

- la TUP de la société SAS WEGALAAN à effet comptable et fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2009,
- la liquidation, le 15 juin 2009, de la SCI Marseille 220 la Timone.

Affine a :

- créé la société les 7 collines le 18 novembre 2009 et dont elle en détient 95% ; cette société a opté pour le statut SIIC,
- acquis, au cours de l'année 32 968 actions d'AffiParis, portant ainsi sa participation de 63,74% à 64,88%,
- acquis, le 29 avril 2009, 185 actions de la société Saint Etienne Molina auprès de Générale Immobilière Logistique pour un montant total de 1,8 K€,
- participé aux augmentations de capital dans ses filiales à hauteur de 13 150 K€, principalement par

compensation de comptes courants. Ces augmentations n'ont pas eu pour conséquence de modifier la participation d'Affine dans ses filiales, excepté pour BFI où elle fût portée de 70,69% à 74,77%.

Les informations concernant les entités dans lesquelles la société détient une fraction du capital figurent à l'annexe aux comptes consolidés sous la rubrique 4 Périmètre de consolidation.