



**DOCUMENT
DE RÉFÉRENCE**

2011



1	PERSONNES RESPONSABLES	3	15	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES	50
	1.1. - Noms et fonctions des personnes qui assument la responsabilité du document de référence	3		15.1. - Rémunération et avantages versés en 2011 aux membres des organes d'administration, de direction et de direction générale	50
	1.2. - Déclaration des personnes responsables du document	3		15.2. - Montant des sommes provisionnées sur les pensions, les retraites et autres avantages	55
2	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	4	16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	56
	2.1. - Commissaires aux comptes au 31 décembre 2011 ..	4		16.1. - Date d'expiration des mandats	56
	2.2. - Renouvellement de Commissaires aux comptes - Changement de représentant	4		16.2. - Contrat liant la holding d'animation et l'émetteur	56
3	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	5		16.3. - Les comités spécialisés	56
4	FACTEURS DE RISQUE	6		16.4. - Gouvernement d'entreprise	57
	4.1. - Risques liés à l'activité	6	17	SALARIÉS	58
	4.2. - Risques liés à la société	7		17.1. - Effectif et politique de l'emploi	58
5	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	12		17.2. - Actions Gratuites	59
	5.1. - Histoire et évolution de la société	12		17.3. - Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	59
	5.2. - Investissements	13	18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	60
6	APERÇU DES ACTIVITÉS	14		18.1. - Principaux actionnaires	60
	6.1. - Principales activités	14		18.2. - Répartition des droits de vote	60
	6.2. - Principaux marchés	18		18.3. - Contrôle du groupe	60
	6.3. - Événements exceptionnels ayant influencé l'activité de la Société	28		18.4. - Accords pouvant entraîner un changement de contrôle	61
	6.4. - Dépendance de la Société à l'égard de brevets, contrats commerciaux ou financiers	28		18.5. - Informations relatives aux opérations réalisées sur les titres de la société par les dirigeants, les personnes assimilées et leurs proches	61
	6.5. - Sources externes utilisées pour les déclarations relatives à la position concurrentielle de la Société	28	19	OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	61
7	ORGANIGRAMME	29	20	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	62
	7.1. - Présentation générale	29		20.1. - Comptes consolidés	62
	7.2. - Liste des filiales importantes	29		20.2. - Comptes consolidés - Proforma	118
8	PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENT	30		20.3. - Comptes annuels	146
	8.1. - Patrimoine	30		20.4. - Vérification des informations financières historiques annuelles	176
	8.2. - Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles	34		20.5. - Date des dernières informations financières ..	177
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT ..	35		20.6. - Informations financières intermédiaires	177
	9.1. - Situation financière	35		20.7. - Politique de distribution des dividendes	177
	9.2. - Résultat d'exploitation	36		20.8. - Procédures judiciaires et d'arbitrage	177
10	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	38		20.9. - Changement significatif de situation financière ou commerciale	177
	10.1. - Capitaux de la société	38	21	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	178
	10.2. - Flux de trésorerie	40		21.1. - Capital social	178
	10.3. - Conditions d'emprunts – Structure de financement	41		21.2. - Acte constitutif et statuts	180
	10.4. - Restriction à l'utilisation de capitaux	42	22	CONTRATS IMPORTANTS	183
	10.5. - Sources de financement nécessaires	42	23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	184
11	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES ..	43	24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	187
12	INFORMATION SUR LES TENDANCES	43	25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	187
	12.1. - Principales tendances	43			
13	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	43			
14	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE	44			
	14.1. - Conseil d'administration et Direction générale ..	44			
	14.2. - Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de la direction et de surveillance ..	49			
				TABLE DE CONCORDANCE	188
				ANNEXES	189



AFFINE

Société anonyme au capital de 53 100 000 euros
Siège social : 5, rue Saint-Georges, 75009 Paris
712 048 735 RCS Paris

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2011



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 17/04/2012, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

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

1. PERSONNES RESPONSABLES

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

Madame Maryse Aulagnon, *Président Directeur Général*

Monsieur Alain Chaussard, *Directeur Général Délégué*

1.2. - Déclaration des personnes responsables du document

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

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

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

Les comptes consolidés et annuels relatifs à l'exercice 2011 présentés dans le document de référence ont fait l'objet de rapports des commissaires aux comptes figurant aux rubriques 20.1 et 20.3 dudit document, qui contiennent une même observation. Celle-ci concerne la modification de la présentation des comptes qui, à la suite du retrait d'agrément du statut de Société Financière obtenu le 19 décembre 2011, est établie selon la présentation commerciale.

Les comptes consolidés et annuels relatifs à l'exercice 2010 figurant respectivement en pages 82 à 143 et en pages 151 à 178 du document de référence 2010 ont fait l'objet de rapports des commissaires aux comptes, qui contiennent deux observations. La première concerne le changement de méthode comptable sur la comptabilisation de certains actifs immobiliers en stock, selon la norme comptable IAS2. La seconde est relative à la linéarisation des loyers.

Les comptes consolidés relatifs à l'exercice 2009 figurant en pages 3 à 62 du rapport financier 2009 ont fait l'objet d'un rapport des commissaires aux comptes, qui contient une observation sur l'application des nouvelles normes d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2009.

Paris, le 17 avril 2012

Madame Maryse Aulagnon
Président Directeur Général

Monsieur Alain Chaussard
Directeur Général Délégué

2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

2.1. - Commissaires aux comptes au 31 décembre 2011

a) Titulaires

Cailliau Dedouit et associés

Représenté par : M. Rémi Savournin

Adresse : 19, rue Clément Marot 75008 Paris

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

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

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

KPMG Audit

Représenté par : Mme Isabelle Goalec

Adresse : 1 cours Valmy 92923 Paris La Défense Cedex

Date de premier mandat : 26 avril 2007

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

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

b) Suppléants

M. Didier Cardon

Adresse : 19, rue Clément Marot 75008 Paris

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

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

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

Michel Savioz

Adresse : 1 cours Valmy 92923 Paris La Défense Cedex

Date de premier mandat : 26 avril 2007

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

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

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

Il n'y a pas eu de renouvellement de commissaires aux comptes en 2011.

M. Mohcine Benkirane a représenté Cailliau Dedouit et associés jusqu'à l'Assemblée générale du 28 avril 2011 approuvant les comptes de l'exercice 2010 ; depuis cette date, Cailliau Dedouit et associés est représenté par M. Rémi Savournin.

3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES

Les informations financières sélectionnées ci-après, relatives aux exercices clos les 31 décembre 2009, 2010 et 2011, sont extraites des comptes consolidés pro-forma figurant à l'annexe 20.2.

Dans le but de faciliter la lecture de la performance opérationnelle de l'entité Affine/AffiParis, Affine consolide par mise en équivalence depuis le 1er octobre 2011, le sous-groupe Banimm, dont il détient à cette date 49,5 % du capital contre 50,0 % auparavant. La société Les Jardins des Quais, détenue à 50/50 par Affine et Banimm, est en conséquence également mise en équivalence.

Afin de permettre une bonne lisibilité des comptes de l'exercice et leur comparabilité avec ceux des exercices précédents, les comptes commentés ci-dessous sont des comptes pro forma dans lesquels le sous-groupe Banimm et Jardins des Quais sont consolidés par mise en équivalence en année pleine pour les trois années. Ces comptes (compte de résultat, bilan, cash-flow) font parties de l'annexe consolidée audité par les Commissaires aux Comptes.

Les comptes consolidés et annuels sont présentés respectivement à la rubrique 20.1 et 20.3.

Chiffres clés consolidés

Comptes consolidés (M€)	2009	2010	2011
Revenus locatifs	54,4	50,0	48,3
Résultat opérationnel courant ⁽¹⁾	34,2	34,4	34,6
Résultat net	(4,6)	10,5	16,6
Résultat net – part du groupe	(2,9)	10,3	15,3
Résultat EPRA	15,6	16,0	18,5
Capacité d'autofinancement	33,3	27,7	19,7
Investissements	39,7	24,4	25,5
<i>dont immeubles de placement ⁽²⁾</i>	32,8	23,6	25,3
<i>dont autres</i>	7,9	0,8	0,2
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) ⁽³⁾	801	725	709
Juste valeur du patrimoine (hors droits) ⁽³⁾	760	687	672
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	284,4	281,9	287,6
Dettes financières nettes	535,0	465,3	434,7
LTV (%) ⁽⁵⁾	55,0	51,5	50,8
Coût moyen de la dette (%) ⁽⁶⁾	3,8	3,7	4,0
Taux d'occupation EPRA (%)	92,2	87,7	89,0
Données par action (€)	2009	2010	2011
Résultat net (dilué)	(0,68)	0,83	1,26
Résultat EPRA	1,33	1,45	1,60
Dividende	1,78	2,43	1,20
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	31,41	30,26	28,97
Cours de bourse	16,25	17,10	12,50

(1) Ce montant n'intègre pas en 2011 et 2010 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 3,0 M€ et 5,4 M€, repris dans les autres produits et charges.

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

(3) Juste valeur des immeubles de placement y compris immeubles destinés à la vente. Le taux des droits utilisé pour les immeubles est de 6,2 %.

(4) Y compris ORA et après neutralisation des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI).

(5) Le LTV correspond au ratio de la dette financière nette associée aux immeubles de placement sur la valeur des immeubles de placement hors VEFA et incluant les immeubles en stock.

(6) Coûts de couverture inclus.

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 officiels sur lesquels ils sont indexés.

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

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

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

Le taux de rendement moyen ressortant des expertises est de 7,1 % et une variation négative ou positive de ce taux de 25 points

de base conduirait respectivement à une hausse ou une baisse de 23,8 M€ de la valeur du patrimoine. Le test de sensibilité est présenté dans la rubrique 8.1.2 - Valeur des Immeubles.

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. À 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 afférentes sont susceptibles d'affecter ses résultats. Il ne peut par ailleurs pas 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 ou 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 provient de la location à des tiers de ses actifs immobiliers. Dès lors le défaut de paiement des loyers, objet d'un suivi régulier rigoureux par le groupe, serait susceptible d'affecter ses résultats. Afin de se

prémunir contre 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 plusieurs secteurs. Sa capacité à maintenir une répartition équilibrée dépendra toutefois de la situation de l'offre et de la demande de biens immobiliers, qui pourrait l'empêcher d'acquérir ou de céder des immeubles à des prix appropriés.

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

4.1.6 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, la copropriété, 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.

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

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

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

Une grande partie du portefeuille de la société est évalué deux fois par an par des expertises externes. La valeur de ce portefeuille d'actifs dépend du rapport entre l'offre et la demande sur le marché, de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative ainsi que de l'évolution de l'environnement

économique ; les immeubles occupés par des locataires potentiellement fragiles font l'objet d'une étroite surveillance.

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

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.

4.1.9 Risques liés aux assurances

La société a souscrit plusieurs types de polices d'assurance couvrant les risques majeurs sur les immeubles (multirisques, dommages...) et sur la société (responsabilité civile). Ces polices font l'objet périodiquement de renégociations et de mises en concurrence des assureurs tant sur le montant des primes que sur la couverture des risques proposée.

4.2. - Risques liés à la société

4.2.1 - RISQUES LIÉS À L'ACTIONNAIRE MAJORITAIRE

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

4 - FACTEURS DE RISQUE

4.2. - Risques liés à la société

4.2.2 Risque de liquidité

La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et 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 par :

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

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

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

La société veille à ne placer sa trésorerie qu'auprès des banques qui, seules ou à travers le groupe dont elles relèvent, présentent

toutes les garanties voulues. Ses placements sont effectués de façon prudente, en excluant tout instrument comportant un risque de perte en capital.

4.2.3 Risque de taux

Le groupe Affine privilégie le recours à l'endettement à taux variable qui représente avant couverture, plus de 90 % de sa dette au 31 décembre 2011.

Le groupe poursuit une politique prudente de gestion de la dette en couvrant systématiquement son risque de taux d'intérêt par des opérations de marché (swaps, caps et tunnels) contractés auprès d'établissements bancaires de premier plan. Ainsi au cours de l'exercice, deux caps ont été achetés pour un montant notionnel de 12 528 K€ avec un taux plafond situé entre 2,5 % et 2,75 %. Trois swaps ont également été conclus pour 29 508 K€ à des taux entre 1,8 % et 2,6 %.

Le risque de marché est évalué suivant l'approche valeur en risque (VaR), c'est-à-dire l'estimation de la perte maximale nette que subirait le portefeuille d'instruments financiers dans des conditions normales de marché. Les taux d'intérêt constituent la variable de risque tant sur les principaux actifs financiers que sur les emprunts bancaires, principaux passifs financiers.

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

EMPLOIS / RESSOURCES GROUPE AFFINE (Hors Banimmo)

1. Emplois

(en milliers d'euros)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
TAUX FIXE						
Credit-bail	21 253	16 099	14 299	12 932	11 262	5 378
Location	441 517	320 335	308 076	295 880	283 734	271 643
TOTAL	462 770	336 434	322 375	308 812	294 996	277 022
TAUX VARIABLE						
Credit-bail	20 460	17 485	14 301	11 630	8 943	6 156
TOTAL EMPLOIS	483 230	353 919	336 676	320 442	303 939	283 178
<i>Dont crédit-bail</i>	<i>41 713</i>	<i>33 584</i>	<i>28 600</i>	<i>24 562</i>	<i>20 205</i>	<i>11 535</i>
<i>Dont location</i>	<i>441 517</i>	<i>320 335</i>	<i>308 076</i>	<i>295 880</i>	<i>283 734</i>	<i>271 643</i>

4 - FACTEURS DE RISQUE

4.2. - Risques liés à la société

2. Ressources

(en milliers d'euros)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
TAUX FIXE						
Fonds propres consolidés	348 447	352 907	356 826	360 179	362 936	365 068
Emprunts	34 770	13 192	11 632	7 869	4 650	3 327
TOTAL	383 217	366 098	368 459	368 047	367 586	368 395
TAUX VARIABLE						
Emprunts	355 544	266 482	234 157	207 484	159 573	102 717
Lignes non utilisées *	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000
TOTAL RESSOURCES	757 761	651 580	621 616	594 532	546 158	490 112
<i>Dont emprunts</i>	<i>390 314</i>	<i>279 674</i>	<i>245 789</i>	<i>215 353</i>	<i>164 222</i>	<i>106 044</i>

3. Instruments de hors-bilan

(en milliers d'euros)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
SWAPS (SENSIBILISATION À TF)						
Swap (Affine emprunte à 4,06 %) Crédit Agricole	12 060	10 980	9 900	8 820	7 740	-
Swap (Affine emprunte à 3,93 %) HSBC	10 750	10 020	9 261	8 471	7 650	-
Swap (Molina emprunte à 3,625 %) Natixis	15 068	14 486	-	-	-	-
Swap (Affine emprunte à 2,93 %) Société Générale	13 533	12 952	12 293	-	-	-
Swap (Affine emprunte à 2,595 %) BNP Paribas	17 630	14 000	10 500	7 000	3 500	-
Swap (Cour des Capucines emprunte à 1,825 %) Crédit Agricole	2 049	1 938	1 824	1 706	1 584	-
Swap (Affine emprunte à 2,230 %) Société Générale	-	9 463	8 993	8 500	7 985	7 445
CAPS						
Cap 4 % HSH Nordbank	27 975	25 825	-	-	-	-
Cap 2,5 % Crédit Agricole	9 093	8 456	7 800	-	-	-
Cap 2,75 % Crédit Agricole	2 725	2 398	2 061	-	-	-
Cap 2,75 % BECM	16 413	14 765	13 157	-	-	-
Cap 2,75 % Crédit Agricole	16 413	14 765	13 157	-	-	-
Cap 2,75 % HSBC	16 413	14 765	13 157	-	-	-
Cap 2,75 % Natixis	16 413	14 765	13 157	-	-	-
Cap 2,5 % Société Générale	4 827	4 591	4 337	-	-	-
Cap 2,5 % CIC	5 543	5 258	4 935	-	-	-
Cap 2,5 % Crédit Agricole	24 393	23 708	22 981	-	-	-
Cap 2,8 % SaarlB	3 185	2 975	2 765	2 555	-	-
Cap 2,5 % CIC	1 372	1 329	1 281	1 211	-	-
Cap 2,5 % Crédit Agricole	8 528	4 888	1 092	-	-	-
Cap 2,75 % CIC	7 021	6 581	6 108	5 624	5 140	-
Cap 2,50 % CIC	5 247	5 088	4 928	4 728	4 448	-
TUNNELS						
Société Générale : entre 4,20 % et 5,35 %	7 308	7 027	6 741	6 430	6 086	-
HSH Nordbank : entre 3,80 % et 5 %	40 600	40 400	40 100	39 700	39 300	-
Natixis : entre 3,97 % et 5 %	4 435	4 205	4 003	3 751	3 550	-
Natixis : entre 3,90 % et 5 %	8 771	8 527	8 284	8 040	-	-
Crédit Agricole : entre 3,91% et 5 %	14 373	14 105	13 822	13 523	-	-
BNP Paribas : entre 3,80 % et 5,40 %	5 550	5 320	-	-	-	-
Société Générale : entre 4,55 % et 5,05 %	31 912	31 248	-	-	-	-
HSBC : entre 3,80 % et 4,80 %	11 520	10 860	10 140	9 360	-	-
TAUX MOYEN PONDÉRÉ	3,79 %	3,79 %	3,64 %	4,25 %	4,18 %	2,23 %

4 - FACTEURS DE RISQUE

4.2. - Risques liés à la société

4. Synthèse

(en milliers d'euros)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
LIQUIDITÉS						
Total emplois	483 230	353 919	336 676	320 442	303 939	283 178
Total ressources	757 761	651 580	621 616	594 532	546 158	490 112
Solde de financement du bilan (Avant refinancement des dettes échues)	274 531	297 661	284 939	274 090	242 219	206 934
TAUX						
Total emplois taux fixe	462 770	336 434	322 375	308 812	294 996	277 022
Total ressources taux fixe	383 217	366 098	368 459	368 047	367 586	368 395
Solde net taux fixe (1)	(79 553)	29 664	46 083	59 236	72 589	91 373
Total emplois taux variable	20 460	17 485	14 301	11 630	8 943	6 156
Total ressources taux variable	374 544	285 482	253 157	226 484	178 573	121 717
Solde net taux variable	354 083	267 997	238 856	214 854	169 629	115 561
Couverture par swap	51 411	48 437	31 454	17 291	15 390	-
Adossements sur caps	129 902	115 757	77 844	4 686	-	-
Adossements sur tunnels	124 469	121 692	83 090	80 804	48 935	-
Total couverture (2)	305 783	285 886	192 388	102 781	64 326	-
SURCOUVERTURE (2+1)	226 230	315 550	238 472	162 017	136 915	91 373

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

L'analyse de sensibilité des flux de trésorerie pour les instruments à taux variables est présentée dans l'annexe aux comptes consolidés sous la rubrique 20.1.7.6.2.3 du présent document de référence sous le point Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers – risque de taux.

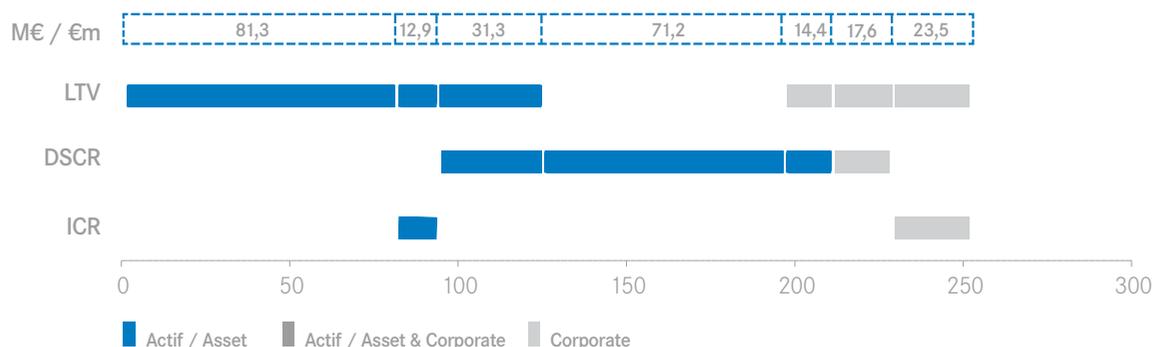
4.2.4 Risques liés aux covenants financiers

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 (M€)



Au 31 décembre 2011, la société respecte ses covenants. Une actualisation de ces ratios est réalisée semestriellement. En application des termes négociés avec les banques, les financements font l'objet d'une mise à jour des ratios annuelle ou semestrielle.

4.2.5 Risque lié au ratio de structure financière

Fin 2011, le ratio LTV s'établit à 50,8 % après prise en compte des droits sur immeubles, de la valeur des titres des sociétés mises en équivalence et des actifs financiers de nature immobilière. En pro forma, ce ratio s'élevait à 51,5 % au 31 décembre 2010 après retraitement suite à la mise en équivalence des sociétés Banimmo et Jardins des Quais.

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

4.2.6 Risque de change

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

4.2.7 Risque de contrepartie bancaire

Le groupe Affine s'attache à ne placer sa trésorerie et à ne souscrire de produits dérivés que chez des établissements bancaires de renom. Il veille également à diversifier ses sources de crédit bancaire : au 31 décembre 2011, la principale banque représente 18,3 % de l'encours total et les cinq banques avec les encours les plus importants représentaient 70,2 % de l'encours total.

4.2.8 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. Il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires du 27 avril 2012 d'adopter comme nouvelle dénomination : « AFFINE R.E. ».

5.1.2 Registre du commerce et des sociétés

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

Le code SIRET est 712 048 735 00062.

Le code APE est 6820B (Location de terrains et d'autres biens immobiliers) ; jusqu'au 8 février 2012, le code APE était 6491Z (crédit-bail).

5.1.3 Date de constitution et durée de vie

La société a été constituée en janvier 1971 (ex Société Financière ImmoBail) 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 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

5.1.4 Siège social, forme juridique et législation

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

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

5.1.5 Événements importants

Dates	Évolution du groupe
1990	Création d'Affine avec un tour de table d'institutionnels.
1992	Acquisition de Sovabail et Somica (renommée Imaffine).
1996	Retrait de la cote de Sovabail.
1996-1998	Absorption d'Affine par Sovabail et reconstitution de l'actionnariat.
Septembre 1999	OPA de Sovabail sur la Société Financière 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 de Concerto Développement.
Septembre 2003	Option pour le régime SIIC avec effet au 1 ^{er} janvier 2003.
Octobre 2003	Émission d'Obligations Remboursables en Actions (ORA I) (20M€).
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.
Juin 2005	Émission d'Obligations Remboursables en Actions (ORA II) (10M€).
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. La participation d'Affine est ramenée à 50 %.
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.
Novembre 2009	Cession de la participation d'Affine dans le capital d'Altaréa, soit 2,4 %.
Décembre 2009	Cession de la participation d'Affine dans le capital de BFI, devenue définitive en février 2010.
Juin 2011	Achat par Affine de la participation détenue par Shy LLC dans AffiParis (9,8 %).
Octobre 2011	Consolidation chez Affine du sous-groupe Banimmo et Jardins des quais par mise en équivalence.
Novembre 2011	Souscription à l'augmentation de capital d'AffiParis; à l'issue de l'opération et après acquisition de titres sur le marché, Affine détient 86,9 % du capital d'AffiParis au 31 décembre 2011.
Décembre 2011	Retrait de l'agrément d'établissement de crédit (société financière).

5.2. - Investissements

5.2.1 Principaux investissements en 2011

En 2011, Affine a investi 36 M€ à travers principalement 3 acquisitions et quelques rénovations.

La société a fait l'acquisition en février d'un ensemble immobilier de bureaux à Lyon de 4 900 m² pour un montant de 10,5 M€. Situé à la limite de la zone de la Part-Dieu, cet ensemble bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun. Composé de deux corps de bâtiment reliés, datant respectivement de 1984 et 2001, il bénéficie de 122 emplacements de stationnement en sous-sol. Il est loué à trois locataires, dont T Systems (filiale du groupe Deutsche Telecom) qui occupe près de 80 % des surfaces. Il présente un potentiel de revalorisation important lié à un travail de repositionnement et à son intégration dans l'extension de la zone dynamique de la Part-Dieu.

Affine a acquis en novembre un ensemble immobilier mixte (bureaux / locaux d'activité) à Gennevilliers de 22 200 m² pour 18,8 M€. Localisé dans une zone connaissant une tertiairisation accélérée au cours des dernières années, le site bénéficie d'une desserte en transports en commun qui devrait fortement se développer dans le cadre du Grand Paris. Il est composé de 8 bâtiments indépendants au sein d'un parc gardienné, et loués à une cinquantaine de locataires pour un loyer de 1,8 M€. Il présente un potentiel de revalorisation important notamment du fait des relocations et du repositionnement ; il comporte également une réserve foncière.

Enfin, dans le cadre du prolongement de la VEFA d'Arcachon, 233 m² supplémentaires ont été achetés en fin d'année.

À l'occasion du renouvellement du bail de la Tour Traversière avec la SNCF, pour une durée ferme de 9 ans, des travaux de rénovation ont été lancés en mai 2010 pour un montant global de près de 7 M€ partagés entre la SNCF et Affine.

Le système de climatisation de l'immeuble situé rue Auber a fait l'objet d'une importante rénovation.

5.2.2 Principaux investissements en cours

Le groupe Affine poursuit l'achèvement de la zone logistique de Sant Feliu (Espagne).

5.2.3 Principaux investissements engagés

Affine détient 10 étages dans une tour à Lille comportant 20 étages. La société est en train de finaliser l'acquisition de 5 étages supplémentaires.

6. APERÇU DES ACTIVITÉS

6.1. - Principales activités

Foncière spécialiste dans l'immobilier d'entreprise, Affine et sa filiale AffiParis possèdent et gèrent 70 immeubles d'une valeur de 709 M€ droits inclus et répartis sur une surface globale de 556 000 m². La société est présente pour l'essentiel dans les bureaux (60 %), l'immobilier commercial (11 %) et les entrepôts (27 %). Son activité est localisée à parts sensiblement égales entre l'Île de France et les autres régions.

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

Dès 2003, Affine a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). L'action Affine est cotée sur NYSE Euronext Paris (Ticker : IML FP / BTTP.PA ; code ISIN : FR0000036105) et admise au SRD (long seulement). Elle fait partie des indices CAC Mid&Small, SIIC IEIF et EPRA. AffiParis et Banimm sont également cotées sur NYSE Euronext.

engendré d'importants ralentissements dans la mise en chantier de nouveaux bâtiments. Une situation renforcée par l'arrivée de standards de construction toujours plus exigeants associés à une plus grande sensibilité de l'utilisateur aux problématiques environnementales.

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

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

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

Stratégie et développement

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

L'amélioration de la qualité du patrimoine représente une priorité pour le groupe à moyen terme. La forte baisse des valeurs entraînée par la crise a freiné la rotation des actifs sur le marché, réduisant ainsi les opportunités d'acquisitions. De même, elle a

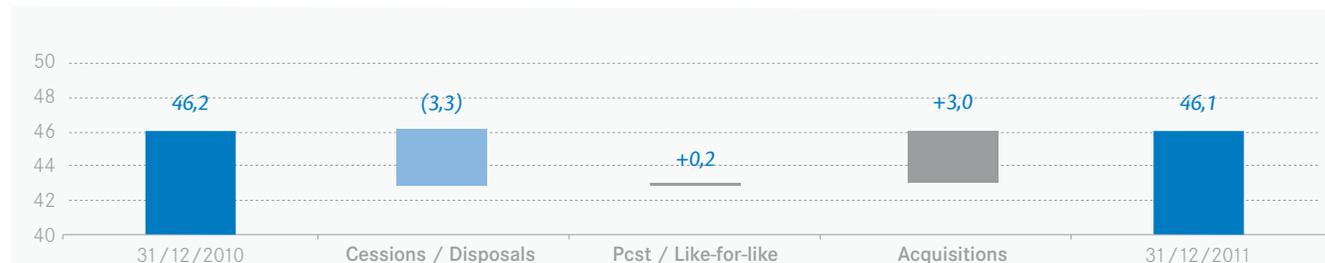
Activité de foncière

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

Loyers faciaux

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

Évolution des loyers faciaux (M€)



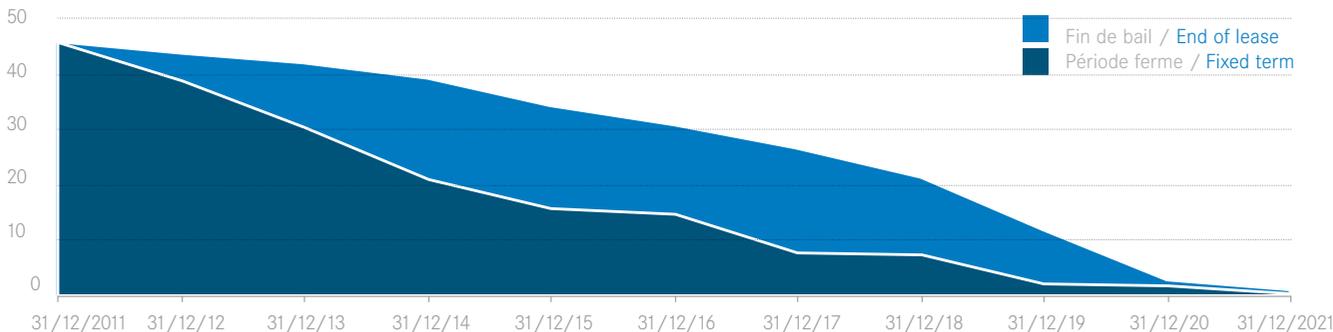
Au cours de l'année, Affine a signé 26 nouveaux baux portant sur une surface totale de 41 000 m² et un loyer annuel global de 1,4 M€. Par ailleurs, 18 locataires ont résilié leur bail, représentant au total une surface de 13 100 m² et un loyer annuel de 2,0 M€. Enfin, il y a eu 18 renégociations pour un montant de 8,8 M€, dont notamment le renouvellement du bail sur l'immeuble Baudry.

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

6 - APERÇU DES ACTIVITÉS

6.1. - Principales activités

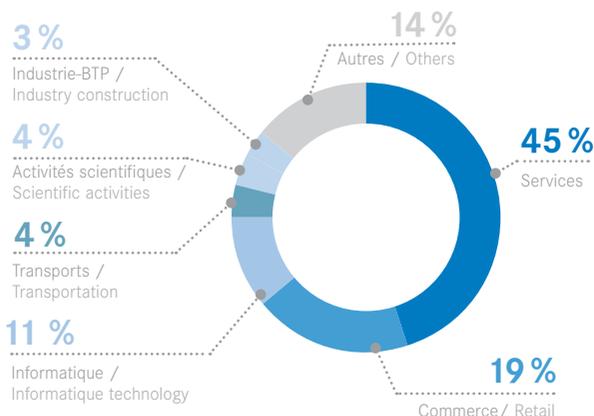
Échéance des baux (M€)



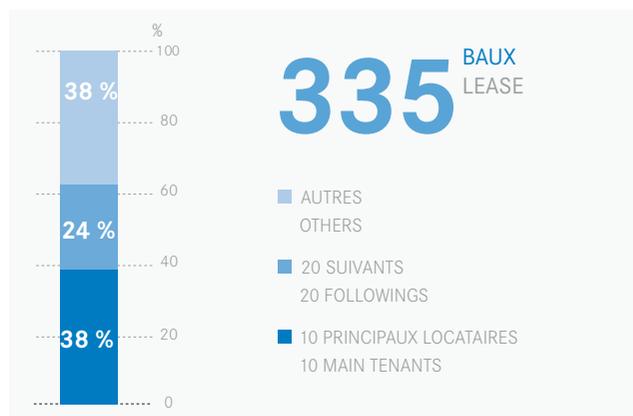
Hors loyers provenant de l'immobilier résidentiel

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

Par secteur d'activité (en loyer)



Répartition des baux

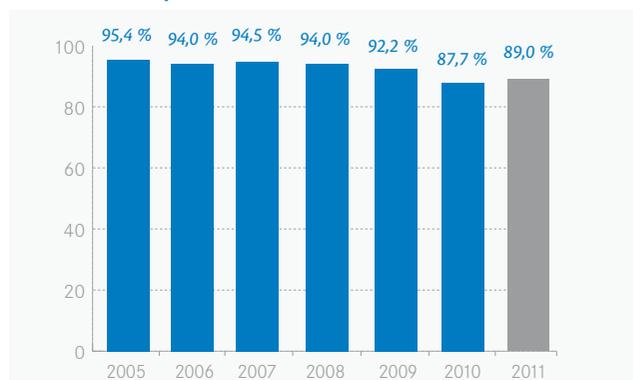


Taux d'occupation

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

Au 31 décembre 2011, le taux d'occupation financier d'Affine (excluant les immeubles en cours de cession à l'unité ou restructuration : Saint-Cloud, et une partie de l'immeuble de Gennevilliers) s'établit à 89,0 %, contre 87,7 % fin 2010. Le taux d'occupation s'améliore légèrement, l'arrivée de plusieurs locataires sur les sites de Leers et Saint Cyr en Val faisant plus que compenser les quelques départs enregistrés dans les commerces de Troyes et dans des bureaux à Mulhouse.

Taux d'occupation *



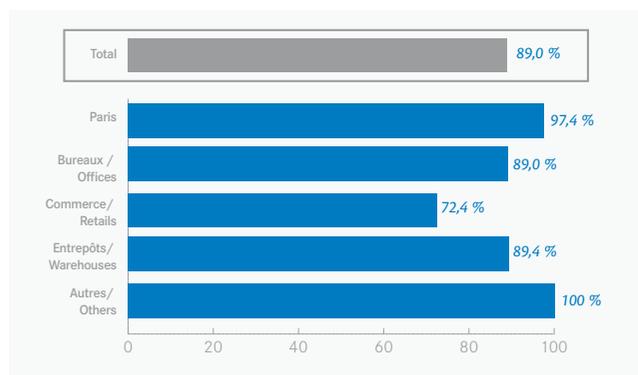
* Taux d'occupation financier hors immeubles en restructuration.

6 - APERÇU DES ACTIVITÉS

6.1. - Principales activités

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

Répartition du taux d'occupation par secteur



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

Acquisitions & Cessions

Affine a fait l'acquisition en février d'un ensemble immobilier de bureaux à Lyon de 4 900 m² pour un montant de 10,5 M€. Situé à la limite de la zone de la Part-Dieu, cet ensemble bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun. Composé de deux corps de bâtiment reliés, datant respectivement de 1984 et 2001, il bénéficie de 122 emplacements de stationnement en sous-sol. Il est loué à trois locataires, dont T Systems (filiale du groupe Deutsche Telecom) qui occupe près de 80 % des surfaces. Il présente un potentiel de revalorisation important lié à un travail de repositionnement et à son intégration dans l'extension de la zone dynamique de la Part-Dieu.

Par ailleurs, Affine a acquis en novembre un ensemble immobilier mixte (bureaux / locaux d'activité) à Gennevilliers de 22 200 m² pour 18,8 M€. Localisé dans une zone connaissant une tertiairisation accélérée au cours des dernières années, le site bénéficie d'une desserte en transports en commun qui devrait fortement se développer dans le cadre du Grand Paris. Il est composé de 8 bâtiments indépendants au sein d'un parc gardienné, et loués à une cinquantaine de locataires pour un loyer de 1,8 M€. Il présente un potentiel de revalorisation important notamment du fait des relocations et du repositionnement ; il comporte également une réserve foncière.

Enfin, dans le cadre du prolongement de la VEFA d'Arcachon, 233 m² supplémentaires ont été achetés en fin d'année.

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

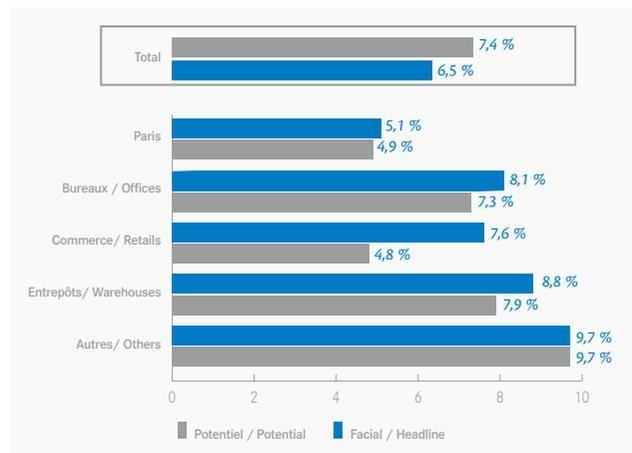
Dans le cadre de la rationalisation de son portefeuille immobilier, Affine a procédé au cours de l'année à la cession de 11 immeubles matures ou de valeur trop modeste : bureaux à Nantes (1 510 m²),

Marseille (1 329 m²), Rueil Malmaison (3 575 m²), Montpellier (282 m²) et à Paris (957 m²) ; mixte (bureaux / locaux d'activité) à Bron (1 335 m²) ; entrepôts à Lezennes (3 125 m²) et à Gennevilliers (4 420 m²) ; unité commerciale à Arcachon (700 m²) ; complexe résidentiel à Berlin (18 313 m²) ; résidence universitaire à Orléans (1 380 m²). En dehors de la vente de l'actif parisien, rue Chapon qui a dégagé une plus-value significative, l'ensemble des cessions a été réalisé à la juste valeur de fin 2010.

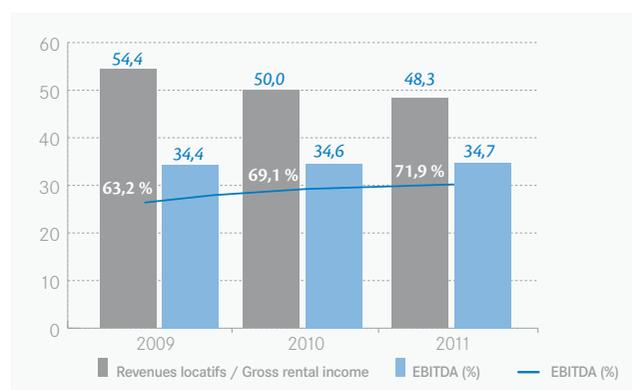
Performance

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

Rendement du patrimoine



Évolution de la performance opérationnelle



Autres activités

Concerto European Developer

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

- Signature avec Sunclear, leader français dans la distribution de produits plastiques semi-finis, d'une opération de développement, en région parisienne, d'une plateforme logistique de 21 000 m² assorti d'un bail de 9 ans, livrable fin 2012 ;
- Finalisation d'un accord de promotion / construction d'un bâtiment logistique de 25 000 m² environ pour un groupe de distribution de premier rang en région Champagne Ardenne, livrable au premier trimestre 2013 ;
- Développement d'un accord avec la Shema (Société Hérouvillaise d'Economie Mixte pour l'Aménagement) de promotion / construction d'une plateforme logistique multimodale sur le port de Honfleur (Parc Logistique Calvados) orienté massification et mutualisation des flux logistiques.

➤ À l'étranger :

- À Sant Feliu de Buixalleu (Espagne), la commercialisation des bâtiments à construire, d'une surface globale de 38 700 m², est en cours. La première opération signée, qui porte sur une surface de 3 700 m², a fait l'objet d'un dépôt de PC pour une livraison fin 2012.

Promaffine

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

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

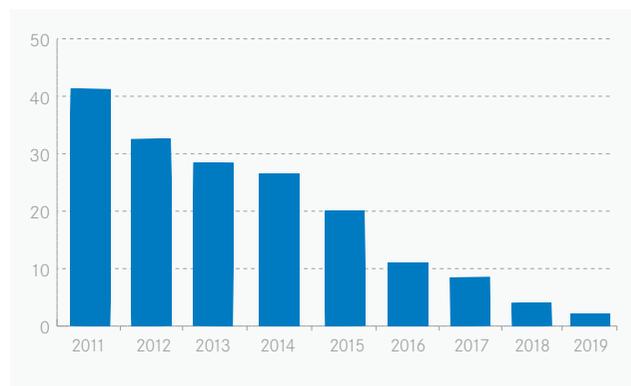
- Nanterre-Seine Arche (92) : 166 logements (dont 70 à caractère social réservés par ICF La Sablière) et 1 200 m² de commerces (réservés par un investisseur) ; la construction est avancée à 44 % à fin 2011. Seuls quatre lots n'ont pas encore fait l'objet d'une vente finalisée au 31/12/2011. La cession du local d'environ 350 m² situé en pied d'immeuble est en cours de négociation ;
- Marseille 10^e : 90 % des travaux des deux premiers bâtiments sont réalisés, ces deux bâtiments ayant été vendus à des investisseurs institutionnels. Celle du bâtiment 3, commercialisé au détail, est avancée à 50% au 31/12/2011 ; une trentaine d'appartements restent disponibles à la vente sur un total de 70.

Crédit-bail

Aucune nouvelle opération n'a été réalisée depuis 2009. Par ailleurs, Affine a obtenu l'accord de l'Autorité de Contrôle Prudentiel (ACP) pour le retrait de son agrément de société financière. Elle continue à gérer son portefeuille d'opérations dont l'encours poursuit son érosion naturelle. Au cours de la période,

27 crédits preneurs ont levé l'option d'achat de leur crédit bail, dont 8 par anticipation. En conséquence les engagements bruts ont été ramenés de 163,2 M€ à fin 2010 à 90,1 M€ à fin 2011, et les engagements nets de 57,6 M€ à 40,3 M€. Le montant des redevances a poursuivi sa décroissance pour atteindre 9,9 M€ contre 14,8 M€ pour la même période en 2010.

Encours de crédit bail (M€)



Sociétés mises en équivalence

Banimmo

Au 31 décembre 2011, Banimmo détient 24 immeubles (et un terrain), pour une superficie totale de près de 135 000 m², et dégage un revenu locatif annuel de 15,9 M€ sur la base des baux en vigueur. Au cours de l'année, la société a signé 18 nouveaux baux ou renégociations pour 22 340 m² et enregistré 10 départs pour 6 490 m². A fin décembre, le taux d'occupation des immeubles de placement était de 79 %.

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

Après une année 2010 marquée par d'importantes acquisitions, notamment la prise de participation dans City Mall pour le développement de centres commerciaux en centre ville, le groupe a concentré ses efforts sur la création de valeur de son patrimoine et la cession de ses actifs matures. Il a ainsi vendu à Clamart des commerces de pied d'immeubles pour 20 M€, à Anvers un ensemble se composant de plusieurs immeubles d'exposition, de bureaux et de surfaces horeca (hôtel, restaurant, café) pour 17,1 M€ et un immeuble de bureaux pour 15,5 M€, et près d'Orléans une cellule commerciale pour 2,7 M€. Par ailleurs, dans le cadre d'un appel d'offre public lancé par la ville de Paris, Banimmo a remporté le concours portant sur la rénovation des halles historiques Secrétan. Après restructuration, ces halles développeront une superficie de 3 800 m² pour un coût de rénovation de 12 M€.

6 - APERÇU DES ACTIVITÉS

6.2. - Principaux marchés

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

Banimmo est tenue, dans le cadre de la ligne de crédit qui lui est consentie, au respect notamment d'un ratio LTV de 65 % sur le portefeuille sous-jacent, d'un ratio d'endettement global au niveau de la société et d'un ratio de type DSCR.

Jardins des Quais

Ensemble immobilier de plus de 25 000 m² composé de 5 hangars, qui ont tous fait l'objet d'une rénovation lourde. Ce vaste ensemble situé sur les berges de la Garonne, et à proximité du centre ville historique de Bordeaux, jouit d'un emplacement privilégié avec notamment une desserte directe par tramway et bénéficie de 770 parkings. L'ensemble développe des espaces commerciaux au rez-de-chaussée, le Quai des Marques : plus de 70 unités moyen et haut de gamme, orientées prêt-à-porter et équipement de la maison, et restaurants de qualité. Cet ensemble offre à l'étage des espaces de bureaux avec terrasse.

6.2. - Principaux marchés

Répartition du patrimoine direct

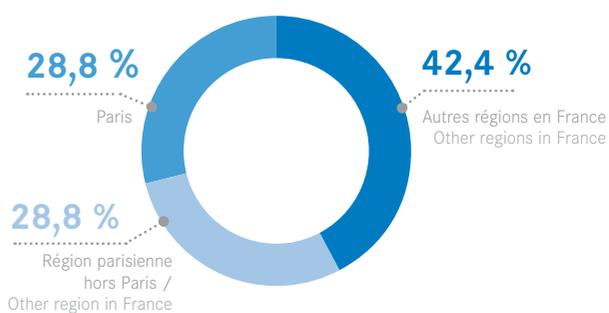
Affine est présent sur l'ensemble des secteurs de l'immobilier d'entreprise : bureaux, logistique, commerces.

Au cours des dernières années, la réalisation de plusieurs investissements importants dans l'immobilier commercial, associée à la politique de cession, ont permis au groupe de rééquilibrer son portefeuille. Ainsi la part du commerce est passée d'un peu moins de 5 % en 2008 à plus de 11 % fin 2011 ; après prise

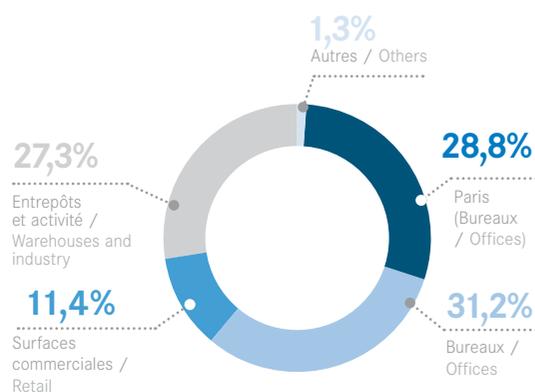
en compte du Quai des Marques à Bordeaux détenu conjointement avec Banimmo, cette part atteint 18 %, proche de celle des entrepôts (25 %). Le patrimoine reste dominé par les bureaux : 60 % à fin 2011 contre 57 % à fin 2010.

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

Répartition géographique en valeur



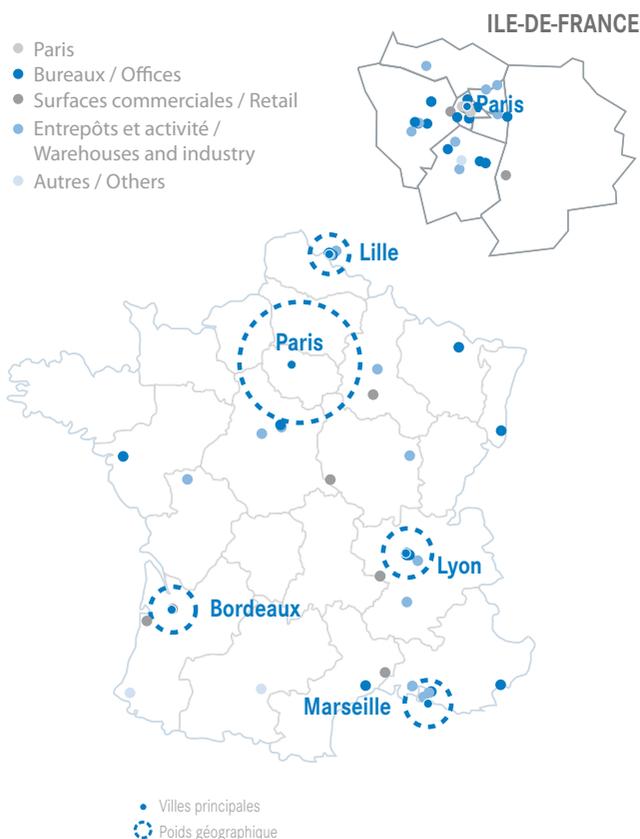
Répartition par pôle en valeur



Quatre pôles de compétence

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

Cartographie du portefeuille



Paris (Bureaux)

En dehors des quelques commerces de pieds d'immeuble, le patrimoine parisien est constitué de bureaux. Il comprend 5 immeubles dont les deux principaux actifs du groupe : l'immeuble Baudry, 9 400 m² situé à deux pas des Champs Élysées et loué à Baker & McKenzie, et la tour Traversière, 7 800 m² à proximité de la gare de Lyon occupé par la SNCF.

La surface des immeubles parisiens est de 22 200 m² pour une juste valeur de 205 M€ droits inclus.

Bureaux

L'immobilier de bureau en régions représente 31 % du patrimoine, soit 223 M€ droits inclus. Il comporte notamment quelques grands actifs comme la tour Lille Europe (12 800 m² situé en plein cœur

de Lille), ou encore l'immeuble acquis plus récemment à Lyon (4 900 m² localisé à la limite de la Part Dieu).

Les surfaces totalisent 120 420 m² réparties à parts sensiblement égales entre la région parisienne (hors Paris) et les autres régions françaises.

Commerces

Le patrimoine de surfaces commerciales comprend principalement des ensembles commerciaux de centre-ville, comme le centre commercial des 7 collines à Nîmes (14 600 m²), l'Espace Colbert à Nevers (5 700 m²), la Galerie Dorian à Saint Etienne (5 100 m²), et un projet en cours de livraison à Arcachon (3 058 m²) pour un total de 46 100 m². La juste valeur de ce secteur est de 79 M€ droits inclus.

Entrepôts et Locaux d'activités

Le patrimoine logistique du groupe Affine rassemble plusieurs types de plateformes, la plupart étant bi-modales (fer/route), proposant des surfaces allant jusqu'à près de 45 000 m² pour l'entrepôt de Molina à Saint-Etienne ou 39 000 m² pour celui de Saint-Cyr-en-Val. En moyenne les plateformes sont d'une surface de 20 000 m².

Ces actifs, d'une valeur d'environ 193 M€ droits inclus et représentant une surface totale de 360 000 m², se situent sur les principaux axes de communication et dans des zones péri-urbaines.

Autres

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

Parmi ces immeubles, figurent notamment un immeuble résidentiel à Saint-Cloud, et une participation dans un hôtel dans le sud de la France.

Sociétés mises en équivalence

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

Banimmo détient et gère en direct un portefeuille de bureaux et de commerces localisé en Belgique et en France d'une valeur de 236 M€ et réparti sur 135 000 m². Elle réalise deux types d'opérations : investissement et repositionnement d'immeubles tertiaires ou commerciaux en vue de leur revente ; construction d'immeubles « clés en mains » pour de grands utilisateurs.

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

- Montéa (15 %) : société immobilière (SICAFI) spécialisée dans le développement et l'acquisition de bâtiments logistiques et semi-industriels en Belgique et en France. Au 31/12/2011, le portefeuille de l'entreprise comptait 461 000 m² répartis sur 31 sites pour une valeur totale de 247 M€.

- Jardins des Quais (50 %) : centre commercial « Quai des Marques » de 15 400 m², situé à Bordeaux, détenu à parts égales par Affine et Banimmo. En conséquence, Jardins des Quais est elle-même consolidée par mise en équivalence directement chez Affine.
- Grondbank The Loop (25 %) : grand projet d'aménagement et de développement de près de 370 000 m² autour du complexe Flanders Expo à Gand .
- Conferinvest (49 %) : société détenant deux centres de conférences sous enseigne Dolce à la Hulpe près de Bruxelles (36 000 m²) et Chantilly proche de Paris (17 000 m²).
- City Mall (43 %) : société spécialisée dans le développement de trois projets de centres commerciaux de centre ville situés respectivement à Verviers (29 700 m²), Namur (18 500 m²) et Charleroi.

Market View - Investissement France¹

Contexte économique et financier

2011 fut inégale, avec une croissance proche de + 1,6 % contre + 1,4 % en 2010. L'aggravation de la crise des dettes souveraines en zone euro à partir de l'été 2011 a généré une forte perte de confiance. La consommation des ménages n'a augmenté que d'environ +0,6 % en 2011 (+1,3 % en 2010) et devrait à nouveau croître mollement en 2012, autour de + 0,5 % (faible confiance, taux d'épargne élevé, possibles hausses des prélèvements obligatoires, restrictions budgétaires, chômage...). L'inflation serait plus modérée cette année, autour de +1,5 %, contre +2 % en 2011. L'investissement des entreprises a augmenté de près de + 4 % en 2011 (+ 2 % en 2010) et devrait afficher une hausse modeste cette année (durcissement des conditions de financement, perspectives économiques incertaines, faible trésorerie des entreprises...). Le déficit de la balance commerciale devrait dépasser - 70 milliards d'euros en 2011 (hausse des prix des matières premières, trop faible compétitivité, euro relativement élevé...) et rester conséquent en 2012. Si la BCE et les Etats membres de la zone euro ne sont pas restés inactifs face à la résurgence de la crise des dettes souveraines (plans de rigueur, sommets franco-allemands et européens...), cela n'a pas suffi à rassurer les marchés. L'Eurostoxx 50 et le CAC 40, après avoir respectivement augmenté d'environ + 1 % et + 2 % au 1^{er} semestre 2011, ont baissé de - 19,5 % et - 21 % au 2nd. Signe de la défiance des marchés, l'écart de taux d'intérêt entre l'Allemagne et certains pays européens a augmenté. Le taux des OAT français à 10 ans a notamment pris 80 pb entre septembre et novembre 2011, avant de baisser légèrement en décembre (moyenne mensuelle). Les records atteints début 2012 par les dépôts bancaires auprès de la BCE sont dus notamment au manque de confiance régnant dans le secteur bancaire. Dans ce contexte très incertain, 2012, année électorale, ne sera pas l'année du redémarrage annoncé, avec une croissance prévue à + 0,4 %. Les défis sont nombreux (régler la crise de l'euro, assainir les finances publiques, rétablir la confiance, améliorer la compétitivité, faire face à la perte du triple A...), et leur relèvement conditionne une reprise économique et un apaisement des marchés.

¹ Source : CB Richard Ellis - Conjoncture Immobilière - Market View - France/Ile-de-France - 4T 2011. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.

Des volumes en progression

En 2011, près de 15,1 milliards d'euros ont été échangés sur le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé, soit une progression de 29 % sur un an. Contre toute attente, nous avons retrouvé des niveaux comparables à ceux enregistrés avant la crise, exception faite du pic de 2006-2007, et ce en plein réveil de la crise des dettes souveraines européennes. Après un 1^{er} semestre relativement calme, la 2^e partie de 2011 a été très active. En particulier, la traditionnelle pression à la conclusion des négociations en fin d'année a joué une nouvelle fois à plein, la saisonnalité étant devenue très marquée depuis la crise. En effet, avec 6,5 milliards d'euros échangés, les 3 derniers mois de 2011 se positionnent en termes de volumes parmi les 5 meilleurs trimestres jamais enregistrés. La fin programmée du 210 E, les incertitudes quant à l'évolution future des valeurs, le besoin pour certains acteurs de dégager des plus-values afin de compenser des pertes mobilières ont permis de réalimenter en produits de qualité le marché, qui est devenu à partir de l'automne clairement vendeur.

Un marché actif mais étroit

Malgré la raréfaction du crédit, la demande est restée très soutenue en raison de l'importance des fonds propres cherchant à se placer dans l'immobilier. Ceci a permis aux taux de rendement « prime » de se maintenir à des niveaux bas, voire même de reculer sur certains segments de marché, avec pour les meilleurs actifs bureaux parisiens d'un volume liquide des signatures autour de 4,5 %. Les capitaux ont été disponibles sur l'ensemble des créneaux de taille du marché, y compris pour les très grosses transactions qui étaient restées rares en 2010. Ainsi, les opérations supérieures à 100 millions d'euros ont représenté près de la moitié des volumes échangés et 7 opérations dépassant 300 millions d'euros ont été enregistrées en 2011. Les cessions de portefeuilles ont notamment vu leur montant doubler par rapport à 2010, même si leur poids est resté faible (18 %). Ainsi, les 2 plus importantes transactions du 4^{ème} trimestre ont porté sur des ventes groupées : l'acquisition par La Française AM d'un portefeuille Carrefour pour 365 millions d'euros et celle par la joint-venture Norges Bank / Axa REIM de 3 actifs « prime » franciliens auprès de Seb ImmoInvest pour 307 millions d'euros. Cette amélioration du marché, plus forte qu'escomptée, confirme la dimension sécurisée de l'immobilier aux yeux des investisseurs. En pleine tourmente économique et financière, l'immobilier, actif réel et tangible, apparaît plus que jamais comme un placement protecteur sur le moyen / long terme. Toutefois, si le marché a été actif, il est également resté prudent. La perspective d'un ralentissement économique, dont l'ampleur de l'impact sur le marché locatif reste indéterminée, et les incertitudes quant au futur des valeurs dans un contexte de taux financiers extrêmement fluctuants ont ravivé la prudence des investisseurs et figé les fondamentaux du marché. Aussi ce dernier est-il resté relativement étroit. Les dossiers retirés de la vente ont été nombreux tout au long de l'année, portant parfois sur des volumes importants, en raison de prix attendus en inadéquation avec les stratégies des investisseurs. Ceci atteste de la forte sélectivité des acquéreurs pour les actifs considérés comme « prime » et de la difficulté à satisfaire les exigences des vendeurs, souvent alignées sur les

valeurs d'expertise, pour les produits plus secondaires. Au final, les acquéreurs ont privilégié les localisations considérées comme les plus reconnues ainsi que les actifs les plus qualitatifs. Paris et le Croissant Ouest ont concentré à eux seuls 58 % des volumes engagés et les produits neufs ou récents ont une nouvelle fois pesé près de la moitié des investissements.

Les bureaux tirent leur épingle du jeu

S'agissant des typologies d'actifs, ce sont plus que jamais les bureaux qui ont focalisé l'intérêt des investisseurs. 2011 enregistre sur ce segment une très belle performance (11,9 milliards d'euros échangés, + 49 % sur un an), ce qui la place en termes de volumes sur la 3^e marche du podium derrière 2006 et 2007. Le redémarrage des VEFA, même s'il est resté timide, a été réel, avec notamment une accélération perceptible à la fin de l'année, qui a totalisé plus d'un milliard d'euros transactés sur ce seul segment. Surtout, alors que les acquéreurs se sont majoritairement tournés vers les actifs sécurisés par des baux long terme à des loyers de marché, ils ont accepté une certaine dose de risque pour acquérir des immeubles de qualité, dans un contexte de raréfaction généralisée de l'offre locative neuve. Ainsi, en 2011, 80 % des VEFA bureaux ont porté sur du « blanc » (non-précommercialisé). Le marché des commerces a quant à lui tourné au ralenti pendant une grande partie de l'année. En effet, les actifs « retail » sont restés très recherchés mais l'offre s'est raréfiée, en particulier pour les gros volumes, après 2 années 2009 et 2010 très actives. Ainsi, seul 1,1 milliard d'euros d'engagements était enregistré au 1^{er} octobre 2011. Ce chiffre a cependant doublé sur les 3 derniers mois de l'année, grâce notamment à la signature de 2 gros portefeuilles, alors que ce type de transactions avait quasiment disparu depuis plusieurs trimestres. Au final, avec près de 2,3 milliards d'euros engagés, le recul du marché des commerces apparaît limité par rapport à 2010 (- 20 %). Les centres commerciaux (41 %) sont restés le produit de prédilection des investisseurs, notamment les centres régionaux de taille petite et moyenne, pour des montants compris entre 50 et 100 millions d'euros. Le segment des boutiques de centre-ville, dont les montants unitaires sont plus accessibles, s'est bien comporté (23 %). En revanche, le marché des « retail parks » est toujours considéré avec circonspection en raison du ralentissement de la consommation dans les zones périphériques. Le marché de la logistique / locaux d'activités a continué de souffrir de la désaffection des investisseurs pour l'industriel, jugé plus risqué et moins liquide, et du manque de produits logistique « prime », sur lesquels la demande se focalise. Le volume d'investissements est demeuré stable par rapport à 2010 (0,9 milliard d'euros échangés), le redémarrage enregistré dans la 2^e partie de l'année ayant tout juste compensé un très mauvais 1^{er} semestre 2011.

Domination des institutionnels nationaux

Si le marché est resté étroit en termes de typologie d'actifs recherchés, il a également montré une forte concentration des acteurs présents en nombre et en type. La prépondérance des institutionnels a été réelle tout au long de 2011, ces derniers, forts de leurs fonds propres, étant quasiment les seuls à pouvoir se positionner sur les gros montants. Ils ont ainsi réalisé plus de 75 % des volumes signés sur des transactions supérieures

à 150 millions d'euros. Par ailleurs, le marché est resté majoritairement circonscrit aux acteurs nationaux et européens au sens large. Les assureurs se sont montrés une nouvelle fois actifs et devraient le rester, même si certains sont fortement touchés par la crise de la dette souveraine et que d'autres pourraient être tentés d'augmenter leur exposition à l'immobilier via des prises de position sur le marché du financement. Les SCPI ont continué de bénéficier de niveaux de collecte exceptionnels, ce qui leur a permis d'être une nouvelle fois très présentes, y compris sur des montants unitaires élevés. 2011 marque pour elles un nouveau record avec 1,8 milliard d'euros d'engagements enregistrés, dont près de la moitié au 4^e trimestre. Les OPCV et les fonds de pension ont également animé le marché. En revanche, les fonds ouverts ont été désinvestisseurs nets suite à l'important mouvement de cession enregistré sur la fin de l'année et qui pourrait se poursuivre en 2012. Les investisseurs à effet de levier ou à stratégie plus opportuniste sont une nouvelle fois restés en retrait. Ainsi, les fonds d'investissement, même s'ils se montrés plus présents dans la 2^e partie de l'année, notamment sur le segment des VEFA, ont encore été en 2011 plus vendeurs qu'acheteurs. Il en a été de même pour les foncières, en particulier SIIC qui, malmenées par la chute de leurs valorisations boursières, ont repris leurs politiques de restructuration financière arrêtées en 2010, sans compter celles à vendre ou en cours de vente.

Perspectives 2012 : un recul limité

Pour le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, les signaux apparaissent contradictoires. L'aggravation de la crise de la dette souveraine et l'instabilité des bourses renforcent la perception de l'immobilier comme actif très sécurisé. Les capitaux propres cherchant à se placer sur le marché resteront donc très importants, même si le contexte économique n'apparaît guère favorable à sa forte réinternationalisation (risque de change pour les investisseurs hors zone euro, manque de lisibilité de l'économie française et européenne en général). Toutefois, les banques demeureront confrontées à des problèmes de liquidité et de rentabilité de leurs fonds propres. Les conditions de financement (disponibilité et coût du crédit) vont donc inévitablement se durcir, ce qui conduira à une moindre concurrence en raison de la difficulté pour les acteurs à effet de levier à être présents. Par ailleurs, l'equity va se renchérir par effet de rareté, et ce dans un contexte de remontée des taux longs. On peut donc s'attendre à ce que les taux de rendement locatif repartent à la hausse, en particulier sur les segments les moins liquides et pour les volumes importants. Dans ce contexte, un ajustement de certains prix et des stratégies des acquéreurs apparaît inéluctable, ce qui risque de provoquer un blocage relatif de l'activité durant les premiers mois de 2012. En revanche, le 2nd semestre pourrait être animé par le dégel du marché du « secondaire + ». En effet, les banques seront sans doute beaucoup moins arrangeantes que les années précédentes pour les renégociations de crédit. Ce qui devrait rendre vendeur certains acteurs et déclencher la mise sur le marché d'actifs voire de dettes. Au final, nous anticipons un recul du marché de l'investissement qui devrait rester limité, avec entre 12 et 14 milliards d'euros d'engagements attendus pour l'ensemble de 2012.

Market View - Bureaux Ile-de-France²

Contexte économique

2011 fut inégale, avec une croissance proche de + 1,6 % contre + 1,4 % en 2010. La perte de confiance observée au 2nd semestre devrait cependant peser sur 2012. En raison notamment d'une forte baisse au 2ème trimestre, la consommation des ménages n'a augmenté que d'environ + 0,6 % en 2011 contre + 1,3 % en 2010. Elle devrait à nouveau croître mollement en 2012 (autour de + 0,5 %), du fait de la faible confiance des ménages, d'un taux d'épargne élevé et de possibles hausses des prélèvements obligatoires et autres restrictions budgétaires. Le taux de chômage métropolitain, qui a fluctué autour de 9,3 % en 2011 devrait dépasser 9,5 % en 2012, ce qui pèsera sur la consommation. L'inflation serait plus modérée, autour de + 1,5 %, contre + 2 % en 2011. L'emploi en Ile-de-France devrait avoir augmenté légèrement en 2011, tendance qui devrait s'inverser cette année. Ce repli concernerait notamment le secteur de la finance, contrairement à celui des services aux entreprises dont les effectifs devraient continuer à croître dans la région. Les entreprises ont davantage investi en 2011 qu'en 2010 (+ 3,9 % contre + 2 %). La baisse de leur investissement observée dès le 3ème trimestre 2011 pourrait cependant se poursuivre au moins jusqu'au 1er trimestre 2012 compte tenu du durcissement des conditions de financement, des perspectives économiques incertaines et de la faible trésorerie des entreprises. Leur investissement pourrait tout de même augmenter légèrement cette année. Le déficit de la balance commerciale devrait dépasser - 70 milliards d'euros (hausse des prix des matières premières, trop faible compétitivité, euro relativement élevé, etc.), surclassant le record de 2008. En 2012, il pourrait être moindre mais restera conséquent. Les exportations françaises ont augmenté d'environ + 4,5 % en 2011 et pourraient croître autour de + 2 % cette année. Dans ce contexte très incertain, 2012 ne sera pas l'année du redémarrage annoncé, avec une croissance prévue d'environ + 0,4 %. L'ampleur et la solidité de la reprise que pourrait préparer un redémarrage en douceur en 2013 sont conditionnées par le relèvement de certains défis (régler la crise de l'euro, assainir les finances publiques, rétablir la confiance, améliorer la compétitivité, faire face à la perte du triple A, etc.).

Une demande exprimée qui a résisté

Malgré la dégradation du contexte économique, la demande exprimée s'est globalement maintenue tout au long de l'année. Cependant, les utilisateurs se montrent attentistes dans leurs prises de décision entraînant un allongement des délais de négociation. Les comportements deviennent davantage opportunistes, les utilisateurs testent le marché, parfois pour finalement renégocier.

Une année marquée par les très grandes transactions

En 2011, la demande placée francilienne s'est élevée à plus de 2,4 millions de m², en progression de + 14 % par rapport à 2010. Ce bon niveau d'activité s'explique principalement par la concrétisation de très grandes transactions (13 > 20 000 m²) dont 7 au cours d'un 3^e trimestre record (760 900 m²). Le 4^e trimestre a, en revanche, enregistré un volume moins conséquent en raison du peu de très grands mouvements initiés avec au total 496 000 m² commercialisés (- 5 % par rapport au 4^e trimestre 2010). 68 transactions de plus de 5 000 m² ont été recensées en 2011, un nombre comparable à celui de 2010 (70) mais dont la taille moyenne a sensiblement crû, portant le volume total placé à près d'1 million de m² sur ce marché (+ 31 %). 3 « méga deals » (> 70 000 m²) ont en outre marqué l'année : SFR à St Denis (124 000 m²), Carrefour à Massy (85 000 m²) et Thalès à Gennevilliers (78 600 m²). Le marché des petites et moyennes surfaces (< 5 000 m²) est resté dans la lignée de 2010 avec un peu plus d'1,4 million de m² placés. Dans Paris Centre Ouest, les volumes se sont maintenus avec néanmoins un ralentissement au cours du 4ème trimestre. La demande placée a en revanche progressé dans Paris Sud qui représente une alternative pour les utilisateurs à la recherche de locaux de qualité. Le Croissant Ouest enregistre une hausse des volumes placés sur l'année, portés par les transactions comprises entre 1 000 m² et 5 000 m². À La Défense, l'activité peine à redémarrer notamment sur le créneau > 5 000 m². En périphérie, hormis pour les grandes transactions, le marché a été orienté à la baisse même si la 2^e Couronne a mieux résisté, en lien notamment avec les opportunités créées par la baisse des valeurs. La part du neuf / restructuré est élevée, à 39 %, et celle du rénové à 23 %. La répartition de la demande placée par secteur d'activité est impactée par les grandes opérations. Le secteur industriel au sens large et la banque/assurance ont été les acteurs majeurs du marché 2011. Les entreprises liées aux TIC et le secteur transport/logistique/distribution ont été globalement plus actives qu'en 2010.

Pression croissante sur l'offre neuve

Depuis fin 2009, le stock d'offre immédiat n'a pas connu de variations majeures, symptôme d'une absorption nette nulle. Sans surprise, le stock immédiat en Ile-de-France s'établit donc à 3,61 millions de m², soit un taux de vacance de 6,6 %. Cette stabilité francilienne revêt néanmoins des disparités géographiques et structurelles, dont l'évolution est toujours orientée dans le même sens depuis plusieurs trimestres. Ainsi, le stock parisien poursuit sa baisse, cette dernière étant compensée par une hausse en périphérie au sens large. Le taux de vacance parisien passe sous la barre des 4,5 % alors que celui du Croissant Ouest dépasse 10 % et celui des 1ères Couronnes, 9 %. Structurellement, la part du neuf / restructuré diminue partout depuis plusieurs trimestres consécutifs et ce phénomène est encore plus marqué dans Paris, marché traditionnellement peu fourni en offre neuve, et qui plus est, pour les petites et moyennes surfaces. Au niveau francilien, cette part s'élève à 23 %. Elle se contracte donc de 2 points en 12 mois et de 5 points sur 2 ans, confirmant l'absorption progressive des surfaces neuves au grés des commercialisations alors que les livraisons restent limitées.

² Source : CB Richard Ellis - Conjoncture Immobilière - Market View - France/Ile-de-France - 4T 2011. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'express réserve d'en mentionner la source.

Vers un redémarrage des lancements « en blanc » ?

L'offre future > 5 000 m² (certaine et probable) a crû de + 5 % en 1 an après s'être comprimée au cours des trimestres précédents pour atteindre 4 millions de m². L'offre future certaine > 5 000 m² s'élève donc à 1,35 million de m², soit une hausse de + 21 % par rapport à la même période un an plus tôt et + 16 % au cours du seul 4^e trimestre. Bien qu'un peu plus nombreux qu'au cours des trimestres précédents, les programmes sont lancés « en blanc » toujours avec parcimonie, notamment ceux qui ont été acquis en VEFA au cours de l'année. Ils sont au nombre de 11 au 4^e trimestre dont 7 neufs et 4 restructurés. Quelques lancements de travaux de rénovation viennent également expliquer l'accroissement de l'offre future certaine. L'offre probable totalise 2,68 millions de m², soit - 2 % sur un an mais + 4 % sur 3 mois, reflétant l'avancement de plusieurs projets d'immeubles neufs.

Hausse des loyers à paris, baisse confirmée en périphérie

Au 1^{er} janvier 2012, le loyer moyen francilien pour les surfaces neuves, restructurées ou rénovées s'ajuste à la baisse pour s'établir à 298 € HT HC/m²/an (- 1,3 % sur un an), inférieur au seuil des 300 €/m² pour la première fois depuis le 1^{er} trimestre 2010. Le loyer moyen pour les surfaces en état d'usage enregistre une baisse plus marquée (- 3,6 %), drainée par les marchés secondaires, pour s'afficher à 216 €. À Paris, la tension accrue sur l'offre de qualité, couplée à une demande soutenue, entraîne une hausse des valeurs locatives faciales, qui vont notamment de 446 € en moyenne dans Paris Sud (+ 5,4 %) à 541 € dans Paris Centre Ouest (+ 4,2 %). Dans le Croissant Ouest et à La Défense, la baisse des valeurs se confirme (- 6 %). En 1^{res} et 2^e Couronnes, les loyers ont subi d'importantes décotes, en partie pour rencontrer la demande des utilisateurs à la recherche d'économies. Les loyers des bureaux en état d'usage se maintiennent dans Paris tandis que la baisse se poursuit en périphérie, notamment dans les sous-marchés où les candidats locataires ont encore le choix.

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

Le loyer moyen « prime » de Paris Centre Ouest enregistre un rebond sur le trimestre (+ 7 %) suite à la réapparition de transaction phares dont les valeurs atteignent 830 €, élevant ainsi le « prime » à 748 €. Les signatures réalisées sur les quelques produits de qualité situés dans le 7^{ème} arrondissement placent le « prime » parisien à 781 €. Le loyer moyen « prime » du Croissant Ouest connaît lui aussi une hausse significative sur les derniers mois pour atteindre 462 €, en lien avec quelques signatures importantes réalisées à Neuilly-sur-Seine. Le loyer moyen « prime » de La Défense, à 494 €, est relativement stable sur un an mais accuse un recul de - 9 % sur un semestre en raison du peu de transactions significatives réalisées depuis la mi-année. Les avantages commerciaux consentis demeurent élevés malgré une baisse des loyers faciaux en périphérie. Certains propriétaires restent attachés au maintien du facial quitte à accorder des franchises conséquentes, qui vont en moyenne de 1,5 à 2 mois par année d'engagement.

2012 : Vers de nouveaux équilibres de marché

Même si 2011 fut une année correcte pour le marché des bureaux, elle restera tout de même marquée par des turbulences économiques et financières. Les incertitudes continueront de peser sur le moral et donc les comportements des entreprises et pourront encore remettre en question les stratégies immobilières. Les mouvements resteront largement animés par la recherche d'économies. Aussi, la demande restera opportuniste dans des conditions de marché favorables aux utilisateurs. Cela sera particulièrement vrai là où les valeurs locatives se seront le plus ajustées et/ou l'offre sera en adéquation avec les cahiers des charges des utilisateurs. La 1^{re} moitié d'année devrait être marquée par le recul des grandes transactions, les demandes actives étant à l'heure actuelle peu nombreuses. Le potentiel de mouvements existe mais les grands utilisateurs devraient être plus attentistes pendant quelques mois. Par ailleurs, cette 1^{re} partie d'année sera animée par les élections présidentielles et comme à l'accoutumée certaines entreprises pourraient rester dans l'expectative du dénouement. 2012 devrait ressembler à 2010 en termes de volumes placés. Ceux-ci devraient atteindre, voire dépasser 2 millions de m². Le marché parisien devrait être pénalisé par un stock d'offre qui décroît à la fois en volume et par le rétrécissement de la gamme de produits proposés (peu ou plus de loyers bas et manque prégnant de surfaces de qualité et « prime »). D'autres secteurs géographiques pourraient donc profiter de cette pénurie, comme ceux de 1^{ère} périphérie, à commencer par le Croissant Ouest. Les livraisons resteront limitées cette année. Le stock sera essentiellement alimenté par des surfaces rénovées dont les travaux ont été lancés il y a quelques mois, alternative choisie par des propriétaires soucieux de remettre rapidement (et à des coûts plus limités) des locaux relativement qualitatifs sur le marché. Au final, le stock immédiat devrait être relativement stable autour de 3,6 millions de m², soit un taux de vacance toujours proche de 7 %. Dans un contexte pesant et où les utilisateurs restent à convaincre, les loyers devraient globalement confirmer leur érosion. Si certains micro-marchés - où la demande excède l'offre - préserveront leurs valeurs de présentation, la plupart devrait acter une baisse. Par conséquent, les avantages commerciaux, notamment les franchises de loyers, ne devraient plus augmenter et se stabiliser autour d'1,5 mois par année d'engagement.

Market View - Logistique et locaux d'activités³

Contexte économique

2011 fut inégale, avec une croissance proche de + 1,6 %, contre + 1,4 % en 2010. La perte de confiance observée au 2nd semestre devrait cependant peser sur 2012.

En raison notamment d'une forte baisse au 2^e trimestre, la consommation des ménages n'a augmenté que d'environ + 0,6 % en 2011 contre + 1,3 % en 2010. Elle devrait à nouveau croître

3 Source : CB Richard Ellis - Conjoncture Immobilière - Market View - France/Ile-de-France - 4T 2011. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'express réserve de mentionner la source.

mollement en 2012 (autour de + 0,5 %) du fait de la faible confiance des ménages, d'un taux d'épargne élevé et de possibles hausses des prélèvements obligatoires et autres restrictions budgétaires. Le taux de chômage métropolitain, qui a fluctué autour de 9,3 % en 2011, devrait dépasser 9,5 % en 2012, ce qui pèsera sur la consommation. L'inflation serait plus modérée, autour de + 1,5 %, contre + 2 % en 2011.

Le chiffre d'affaires du e-commerce français a été proche de 37 milliards d'euros en 2011 contre 31 en 2010 (Fevad). 2012 devrait s'avérer dynamique, profitant notamment de la vente multicanal (ordinateur, smartphones, tablettes). Au 3^e trimestre 2011, l'activité du transport routier de marchandises (en tonnes-kilomètres) était en hausse de + 6 % sur un an en France sans toutefois retrouver son niveau d'avant-crise. Ce même trimestre, le tonnage de la messagerie traditionnelle nationale baissait par rapport au trimestre précédent mais augmentait très légèrement sur un an.

Les entreprises ont davantage investi en 2011 qu'en 2010 (+ 3,9 % contre + 2 %). La baisse de leur investissement observée dès le 3^e trimestre 2011 pourrait cependant se poursuivre au moins jusqu'au 1^{er} trimestre 2012 compte tenu du durcissement des conditions de financement, des perspectives économiques incertaines et de la faible trésorerie des entreprises. Leur investissement pourrait tout de même augmenter légèrement cette année.

Le déficit de la balance commerciale devrait dépasser - 70 milliards d'euros (hausse des prix des matières premières, trop faible compétitivité, euro relativement élevé, etc.), surclassant le record de 2008. En 2012, il pourrait être moindre mais restera conséquent. Les exportations françaises ont augmenté d'environ + 4,5 % en 2011 et pourraient croître autour de + 2 % cette année. Dans ce contexte très incertain, 2012 ne sera pas l'année du redémarrage annoncé, avec une croissance prévue d'environ + 0,4 %. L'ampleur et la solidité de la reprise que pourrait préparer un redémarrage en douceur en 2013 sont conditionnées par le relèvement de certains défis (régler la crise de l'euro, assainir les finances publiques, rétablir la confiance, améliorer la compétitivité, faire face à la perte du triple A, etc.).

Le marché de la logistique en France

Dans cette partie est analysé le marché des entrepôts > 5 000 m² (toutes classes : A, B, C, frigorifique et messagerie).

Marquée par une conjoncture économique tendue et incertaine, l'année 2011 a montré un marché logistique contrasté, à plusieurs vitesses. L'Ile-de-France a tiré son épingle du jeu dès fin 2010, tandis que les autres régions ont mis plus de temps à se redynamiser. Les principaux marchés régionaux se sont finalement relevés au fil des trimestres, pour atteindre des niveaux satisfaisants à la fin de l'année. En outre, le stock diminue en volume et en qualité, ce qui peut influencer sur les stratégies des utilisateurs.

Croissance des exigences qualitatives et géographiques

Alors que les demandes exprimées sont restées à un niveau assez bas en 2010, après une année 2009 particulièrement dynamique,

elles ont bien repris en 2011 (+ 45 % par rapport à 2010), notamment au 1^{er} semestre. Malgré un contexte économique anxiogène, marqué pendant l'été par l'aggravation de la crise de la dette souveraine et le recul brutal de l'activité française, le marché s'est bien tenu au 2nd semestre, et surtout à la fin de l'année.

Le degré d'exigence des utilisateurs a continué de s'accroître. Face à un recul de l'offre de qualité et à un besoin en produits plus pointus techniquement et individualisés, ces derniers choisissent davantage de se tourner vers des bâtiments clés-en-main. En outre, la localisation est toujours un critère de choix très important : la proximité des centres urbains (bassins de production et de consommation) est plus que jamais nécessaire, au détriment des entrepôts trop éloignés, même « repricés ».

Les acteurs de la grande distribution, en recherche permanente d'optimisation de leurs surfaces, et les chargeurs ont animé le marché en 2011. Les premiers ont surtout réfléchi à se positionner sur de grands volumes (> 20 000 m² de manière générale, mais > 40 000 m² sur certains secteurs spécifiques comme dans le Nord et le Sud de la France), les seconds sur de petites et moyennes surfaces (5 000 - 10 000 m²), notamment en régions.

L'Ile-de-France tire le marché vers le haut

L'année 2011 a été particulièrement active en France. 2 614 300 m² ont été placés, soit une augmentation de 20 % par rapport à 2010. Il s'agit de la 2^e meilleure année depuis 2008. Le marché a essentiellement été porté par l'Ile-de-France. Avec 1 090 800 m² transactés (+ 44 % en un an), elle polarise 42 % des volumes. 2011 devient alors la 2^e meilleure année pour ce marché, après 2006. Bien que le 1^{er} semestre ait été en baisse annuelle (notamment car le 1^{er} trimestre 2010 avait été favorisé par la concrétisation d'un certain nombre de projets engagés depuis longtemps), il atteint le niveau non négligeable de 385 000 m² commercialisés. En outre, le 4^e trimestre s'inscrit dans un record historique avec 467 500 m² placés.

77 transactions ont été signées dans la région capitale en 2011 (encore un record après les 81 de 2006), en hausse annuelle de 40 %. Près de la moitié de ces opérations a porté sur de petites surfaces (5 000 - 10 000 m²). Néanmoins, 3 grandes transactions > 50 000 m² ont été réalisées, à l'image des prises à bail de ND Logistics au Coudray-Montceaux et de Franprix à Saint-Mard. À l'issue de 2011, la surface moyenne des transactions s'établit à 14 200 m² en Ile-de-France.

Redynamisation des principaux marchés régionaux

En ce qui concerne les autres régions, les marchés secondaires peinent toujours à retrouver des couleurs. En revanche, les principales places régionales, que sont le grand Nord, le grand Sud et le couloir rhodanien, bien que plus longues à se redresser, ont retrouvé un certain dynamisme courant 2011, après deux années en perte de vitesse. Le marché logistique français s'est encore plus concentré sur l'axe Nord/Sud.

Le grand Nord (Nord-Pas de Calais et Picardie) reprend ainsi sa position de leader régional (16 % des volumes placés en France), avec 428 000 m² transactés, en croissance de 53 % en un an (19 signatures, comme en 2010). Après un 1^{er} semestre peu

actif, et même en recul par rapport au 1^{er} semestre de l'année précédente, le 3^e trimestre a enregistré plus de la moitié des volumes annuels (232 000 m², 2^e meilleur trimestre après le 2^e trimestre 2008). Avec 9 commercialisations > 20 000 m² en 2011, les grands produits ont performé, comme en témoignent les ventes utilisateurs de Grimonprez et ID Logistics (respectivement 47 000 m² à Lesquin et 43 000 m² à Brebières), tandis que les petites et moyennes surfaces ont vu leur poids reculer. Notons que ces dernières représentaient la quasi-totalité des transactions en 2010.

Le grand Sud (PACA et Languedoc) affiche lui aussi une année 2011 exceptionnelle. La demande placée atteint 373 000 m² (équivalente à celle de 2008) et augmente de 44 % en un an (18 opérations). Faisant suite à un 1^{er} semestre inerte, le 2nd semestre comptabilise 86 % des volumes commercialisés. Ces résultats sont principalement liés à la réalisation de 6 transactions > 20 000 m². Citons, à titre d'exemple, les 49 900 m² pris à bail par Geodis à Port-Saint-Louis-du-Rhône ou les 24 000 m² acquis par Maisons du Monde à Saint-Martin-de-Crau.

Enfin, le couloir rhodanien (Rhône-Alpes), un des premiers marchés régionaux à s'être relevé au 2^e trimestre, a vu sa progression ralentir au 4^{ème} trimestre. Après un bon milieu d'année, la demande placée s'élève à 332 900 m² à l'issue de 2011 et n'augmente que de 7 % par rapport à 2010. À l'inverse des deux marchés cités précédemment, ce sont les petites et moyennes surfaces qui l'ont porté (83 % des transactions), tendance classique. Il est à noter la performance du secteur de L'Isle d'Abeau, et notamment Saint-Quentin-Fallavier, dont le poids dans la demande placée atteint 42 % en 2011 (contre 26 % en 2010) grâce à des opérations comme celles de STEF-TFE (12 300 m²) ou Morin Logistic (31 600 m²).

Recrudescence des clés-en-main

La bonne santé du marché logistique en 2011 est en grande partie liée à la réalisation de bâtiments clés-en-main. Leur poids ne cesse de progresser depuis plusieurs années en raison de l'accroissement, d'une part, des exigences des utilisateurs et, d'autre part, de l'obsolescence du stock. Ils représentent ainsi 23 % des transactions en 2011 (37 % des volumes). 3 grands secteurs géographiques sont surtout concernés, comptabilisant plus des ¾ de ces opérations : l'Île-de-France (50 %), le grand Sud (15 %) et le grand Nord (13 %). La surface moyenne des clés-en-main s'élève à 24 300 m² en 2011, en France. Elle grimpe jusqu'à 37 400 m² dans le grand Sud.

En conséquence, la part des transactions sur des entrepôts de classe A en France augmente de 5 points à 63 % (73 % en volumes). En Île-de-France, elle passe de 53 % en 2010 à 61 % en 2011.

Une pénurie programmée de l'offre « prime »

Au 1^{er} janvier 2012, l'offre immédiate atteint un peu plus de 3,5 millions de m² en France. Elle recule de 24 % par rapport au 1^{er} janvier 2011. Elle diminue partout, notamment dans le grand Sud (- 41 %), le couloir rhodanien (- 34 %), le grand Nord (- 31 %) et en Île-de-France (- 24 %). Ce repli est en premier lieu le résultat de l'arrêt des mises en chantier depuis 2009. De plus, même si les opérations clés-en-main sont en croissance, les transactions

portant sur des entrepôts en état d'usage ou existants restent importantes, les meilleures localisations étant évidemment les plus recherchées. Par conséquent, les disponibilités se résorbent et leur obsolescence croît. Comme lesancements « en blanc » sont exclus à court terme, une pénurie de bâtiments neufs est à prévoir.

De ce fait, les clés-en-main devraient continuer d'animer le marché en 2012 (en se développant notamment sur le potentiel foncier que représentent les offres « en gris » : 3,6 millions de m²), sous réserve que leurs financements ne soient pas remis en cause. Notons tout de même que ces offres « en gris » diminuent de 18 % en un an en raison des clés-en-main réalisés, mais aussi de l'abandon de certains projets. Les acteurs devraient par ailleurs se positionner de plus en plus sur des bâtiments en état d'usage avec, en contrepartie, un accroissement de leurs exigences quant à la localisation.

Hétérogénéité des valeurs

En 2011, les valeurs locatives faciales sont restées globalement stables en France, après un fort « repricing » en 2009 et 2010. Elles demeurent disparates selon les régions, les types de bien et leur situation géographique. Effectivement, une prime à la localisation émerge de plus en plus, face au manque d'offres de qualité. Les avantages commerciaux sont variables, selon les mêmes critères, et sont compris, en moyenne, entre 1,5 et 2 mois de franchise par année de bail ferme.

Un marché en mutation

Affichant un certain dynamisme et retrouvant de bons fondamentaux en 2011, le marché logistique français présente des perspectives encourageantes à court terme. Néanmoins, l'environnement économique, déterminant pour la bonne tenue du marché, est actuellement teinté d'incertitudes. La fonction logistique n'est pas remise en cause pour autant. Maillon essentiel des processus de production, consommation et distribution, elle sera toujours nécessaire au bon fonctionnement de la chaîne économique, surtout en temps de crise, où les besoins de rationalisation et d'optimisation des coûts sont encore plus d'actualité. Le marché sait s'adapter aux nouveaux comportements et aux évolutions des modes de consommation.

Le marché des locaux d'activités et des petits entrepôts en Île-de-France

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

Après une année 2010 dynamique, marquant un rebond de l'activité après deux années moroses, l'année 2011 affiche un rythme moins actif. Sur un marché souffrant d'une inadéquation persistante entre l'offre et la demande et dans un climat économique incertain, l'immobilisme des acteurs reste de mise.

Prudence des utilisateurs

La demande exprimée s'inscrit dans une tendance haussière en 2011 par rapport à 2010 (+ 10 %) et ce, malgré un ralentissement au milieu de l'année. L'été, période où les acteurs sont traditionnellement moins actifs, ainsi que la dégradation de la conjoncture nationale et internationale, ont pesé sur le niveau des demandes. Les utilisateurs ont alors eu tendance à redevenir attentistes et à retarder ou annuler leurs projets. Mais un bon redémarrage s'est fait sentir dès le début de l'automne et la fin de l'année a été plutôt riche en nouveaux projets qui pourraient se concrétiser courant 2012. Les produits à la vente sont toujours très sollicités, tout comme les petites et moyennes surfaces (< 2 000 m²). Notons par ailleurs une recrudescence des demandes émanant du secteur des loisirs. Fait marquant en 2011, les demandes ont en grande partie été motivées par des besoins de déménagement, suivant des objectifs de recherches d'économies (regroupement des activités, rationalisation des surfaces, notamment).

Recul de la demande placée

806 200 m² ont été placés en 2011, en baisse de - 18 % par rapport à 2010, qui avait été excellente (2ème meilleure année des années 2000, après 2007). En revanche, 2011 est une des années les moins actives de la même période. Les volumes transactés ont diminué progressivement au fil des mois, passant de 247 300 m² signés au 1er trimestre, à 171 300 m² au 4^e. Le marché reste fragile et tendu, les acteurs circonspects. Le phénomène de percée des ventes utilisateurs observé en 2010 ne s'est pas confirmé en 2011. Le marché retourne à un schéma plus traditionnel, avec 64 % de surfaces louées depuis le début de l'année (contre 57 % en 2010). Ce recul s'explique tout d'abord par le manque d'offres de qualité disponibles à la vente, quelle que soit leur surface. Ceci a accru la concurrence sur le marché et donc entraîné une hausse des prix de vente. En outre, l'octroi de crédit s'est compliqué au cours de l'année (hausse des taux d'intérêt, durcissement des conditions d'obtention, etc.), favorisant le choix de la location plutôt que de l'acquisition. Depuis le début de l'année 2011, la majeure partie des transactions s'est faite, de façon classique sur ce marché, sur des locaux en état d'usage (près des ¾ des signatures, qu'elles soient à la location ou à l'achat). L'Est, l'Ouest et le Nord affichent respectivement - 38 %, - 28 % et - 24 % des volumes commercialisés par rapport à 2010. Le Sud est en hausse de 17 %. Ce dernier secteur polarise d'ailleurs la majeure partie de la demande placée (36 %, soit 11 points de plus qu'un an auparavant), devant le Nord (29 %) et l'Est (19 %).

Une baisse progressive du stock

2 280 000 m² de surfaces disponibles sont recensés au 1er janvier 2012, en baisse de - 7 % par rapport au 1er janvier 2011. Les marchés de 1ère et 2ème couronnes ont perdu respectivement - 7 % et - 5 % de leurs disponibilités depuis le début de l'année. Le stock au-delà de la Francilienne diminue de 13 %. La 2ème couronne concentre toujours près de la moitié du stock. Les marchés les plus offreurs, que sont le Sud et le Nord, concentrent respectivement 33 % et 25 % de l'offre immédiate. Les lancements

« en blanc » n'ont pas repris en 2011 et ne devraient pas repartir à court ou moyen terme, en raison du contexte financier. Ils s'élèvent à 31 000 m², soit une dizaine de chantiers dont les livraisons auront lieu courant 2012. Les offres « en gris » représentent près de 260 000 m², chiffre en baisse.

Un marché de plus en plus hétérogène

Les loyers faciaux sont stables, mais les valeurs économiques font face à de profondes disparités selon la qualité et la localisation des produits. Les écarts se creusent de plus en plus entre les locaux « prime » et ceux de moins bonne qualité. Il en résulte des avantages commerciaux variables, mais stables en moyenne, entre 1,5 et 2 mois de franchise de loyer par année de bail ferme. Quant aux prix de vente, ils ont suivi une pente ascendante en 2011. Un déséquilibre important subsiste selon l'état des locaux, mais surtout selon leur localisation géographique.

Market View - Les commerces en France⁴

L'essentiel

La consommation progresse toujours, mais est à bout de souffle

Après + 0,6 % en 2011, la consommation des ménages n'augmenterait que de + 0,5 % cette année. Les dépenses progressent donc toujours, mais à un rythme trop faible pour permettre des hausses de chiffre d'affaires à périmètre constant. Dans cette situation, l'ouverture de nouveaux points de vente constitue plus que jamais pour les enseignes le meilleur moyen de développer le chiffre d'affaires, mais la problématique du financement et la vigueur des coûts d'implantation freinent les possibilités.

La situation des commerçants est délicate, bien qu'inégale

Fin 2011, l'essentiel des indicateurs permettant de porter un diagnostic sur la situation du commerce de détail en France sont défavorablement orientés : climat des affaires et perspectives d'activité nettement en-dessous de leur niveau historique, dégradation de la trésorerie, hausse des faillites en glissement annuel, etc. Alors que les indices de révision des baux commerciaux (ICC et ILC) s'envolent, l'indice Banque de France du chiffre d'affaires dans le commerce de détail a fait du sur-place en 2011. Les performances restent cependant contrastées selon les secteurs. A l'image de la bonne santé des grands magasins, le luxe et le haut-de-gamme tirent leur épingle du jeu, tandis que l'habillement et les chaussures sont à la peine. Enfin, la proximité résiste mieux que la périphérie.

⁴ Source : CB Richard Ellis - Conjoncture Immobilière - Market View - France/Ile-de-France - 4T 2011. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'express réserve d'en mentionner la source.

Un marché à deux vitesses

L'incertitude qui plane sur la conjoncture des commerçants les incite à privilégier les sites les mieux sécurisés, tandis que les emplacements secondaires sont délaissés. Ainsi, malgré la morosité du contexte économique, les valeurs locatives restent très élevées sur les axes « prime » et n°1 en centre-ville et dans les centres commerciaux régionaux. Ces emplacements sont considérés comme une valeur sûre et l'offre disponible y reste très peu présente. En périphérie, si des valeurs hautes peuvent encore être observées dans les meilleurs parcs d'activités commerciales en région parisienne ou dans le sud de la France, la tendance générale continue à s'inscrire en légère baisse.

Contexte économique

Des ménages à la peine

Après + 1,3 % en 2010, la consommation des ménages ne devrait avoir progressé que de + 0,6 % en 2011, une évolution certes positive, mais qui reste une des plus faibles observées lors des 20 dernières années. Le contexte économique actuel (dégradation du marché du travail, réduction des niches fiscales, faiblesse des évolutions salariales, etc.) pèse sur le moral et le pouvoir d'achat des français, ce qui n'incite pas à la dépense. Selon l'INSEE, le taux d'épargne était mi-2011 au plus haut depuis 1983. Il resterait élevé au 1^{er} semestre 2012, ce qui favoriserait à nouveau un scénario de consommation molle cette année (+ 0,5 % prévu). Il est vrai que fin 2011, les ménages ont dégradé leur opinion sur l'évolution à venir de leur situation financière et leur confiance se situait à un de ses plus bas niveaux depuis 40 ans. D'après l'institut de prévisions Oxford Economics, il faudrait attendre 2014 pour que la consommation des ménages retrouve un accroissement proche du rythme de longue période (+ 2 %).

L'activité des commerçants reste laborieuse

Début 2012 le climat des affaires demeure dégradé dans le commerce de détail. Pourtant, après un mois de novembre difficile, les achats de Noël ont été satisfaisants en raison d'une météo particulièrement clémente. Et cette embellie pourrait avoir quelque peu limité les dégâts en 2011. Les ventes en ligne ont à ce titre particulièrement tiré leur épingle du jeu. En novembre-décembre, elles pourraient avoir progressé de + 20 % par rapport à 2010, atteignant 7,4 milliards d'€. Malgré un bon mois de décembre, les détaillants s'attendent désormais à ce que les ménages « se serrent la ceinture ». Ils sont pessimistes vis-à-vis des perspectives d'activité début 2012. Les situations restent toutefois contrastées selon les secteurs : si les ventes prévues par les commerçants se sont stabilisées à un niveau moyen dans l'alimentaire, elles sont très défavorables dans le commerce spécialisé. En 2011, la plupart des secteurs a pratiquement fait du sur-place par rapport à 2010. Parmi ceux dont les variations de chiffre d'affaires ont été les plus importantes (source : Banque de France), citons les grands magasins, la santé-beauté et la parfumerie. A contrario, l'habillement, les chaussures et l'électroménager ont affiché des replis significatifs. En tout état de cause, la faiblesse de la progression de la consommation des ménages contraint l'évolution des chiffres d'affaires à surface de vente constante. Et dans cette perspective, la création de nouveaux points de vente reste donc pour les enseignes le moyen

le plus efficace de faire progresser le chiffre d'affaires du réseau. Toutefois, la situation financière dégradée des commerçants limite les possibilités de développement et favorise des politiques de rationalisation du parc immobilier. La trésorerie des détaillants s'est sensiblement détériorée fin 2011 (cf. graphique), plus particulièrement dans le commerce spécialisé. D'autre part, les défaillances d'entreprises restent très nombreuses. D'après l'observatoire Coface, la distribution était un des rares secteurs d'activités qui présentait toujours une hausse des défaillances d'entreprises en glissement annuel au 3^{ème} trimestre 2011.

Les sites commerciaux

Le centre-ville

D'après la fédération Procos, les rues marchandes de centre-ville sont la typologie de sites commerciaux ayant observé l'activité la plus favorable sur les 9 premiers mois de 2011, devançant respectivement les centres commerciaux et les parcs d'activités commerciales. Malgré la morosité du contexte économique, la conjoncture reste effectivement moins pénalisante pour les achats de proximité. Les valeurs locatives demeurent très élevées sur les emplacements « prime » et n°1, à Paris comme en régions, en raison de la concentration de la demande des enseignes sur ce type d'artères et de la pénurie d'offres. A Paris, le dynamisme des enseignes étrangères (et plus particulièrement dans le domaine de l'équipement de la personne) en quête d'emplacements stratégiques maintient les valeurs à des niveaux très élevés. Ainsi, les agents ont globalement laissé inchangés leurs estimations de valeurs pour les principaux axes marchands de la capitale. Parmi les ouvertures récentes dans la capitale : Banana Republic et Marks&Spencer avenue des Champs-Élysées, Aldo rue de Rivoli.

Les centres commerciaux

Après + 0,7 % en 2010, le chiffre d'affaires des centres commerciaux à surface de vente identique a reculé de - 0,9 % en France sur les 11 premiers mois de 2011. Les boutiques (+ 0,2 %) ont mieux résisté que les GSS (- 4,4 %). A commerces constants, la chute est sensiblement plus forte, ce qui montre que l'effet de recommercialisation a toujours un impact positif sur l'activité des centres. La fréquentation devrait avoir à nouveau baissé en 2011 car elle n'a progressé qu'au mois de juin cette année, en raison de l'avancement de la date des soldes. Les loyers dans les centres commerciaux régionaux (> 40 000 m²) sont stables et le plus souvent compris entre 700 € et 1 400 € HT HC/m²/an en Ile-de-France et entre 600 € et 1 100 € en régions pour des boutiques d'environ 200 m². Toutefois, des valeurs plus élevées peuvent ponctuellement être observées. La demande des enseignes se concentre sur les centres commerciaux les plus importants et fréquentés dans les bassins de consommation les plus solides. Le fait marquant du 1^{er} semestre 2012 sera l'ouverture du centre Confluence à Lyon (53 000 m²).

Le commerce de périphérie

L'activité des détaillants en périphérie a été à la peine en 2011, pénalisée notamment par le prix élevé de l'essence. L'attractivité des valeurs locatives et la possibilité de s'implanter sur des surfaces plus grandes demeurent les principaux atouts de la

6 - APERÇU DES ACTIVITÉS

6.3. - Événements exceptionnels ayant influencé l'activité de la Société

périphérie. La demande reste globalement fébrile et portée par les enseignes en repositionnement. Elle est également à deux vitesses car concentrée sur les sites stratégiques des zones de chalandise les plus importantes. Ainsi, la vacance est toujours limitée dans les meilleures zones d'activités commerciales (ZAC) et les meilleurs « retail parks ». Les plus grandes ZAC (Plan de Campagne, Patte d'Oie, etc.) sont plus recherchées que les « retail parks » de dernière génération en raison de leur meilleure visibilité

et de coûts immobiliers moins élevés. La commercialisation des nombreux projets de « retail parks » reste très difficile. Les valeurs continuent à s'inscrire légèrement à la baisse, même si sur les sites les plus stratégiques, des transactions conclues à des valeurs élevées sont encore ponctuellement observées.

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

6.3. - Événements exceptionnels ayant influencé l'activité de la Société

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

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

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

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

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

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

7. ORGANIGRAMME

7.1. - Présentation générale

Affine, société dotée du statut de SIIC et cotée sur NYSE Euronext Paris, intervient comme investisseur (bureaux, entrepôts, commerces) dans toute la France. Affine a obtenu le 19 décembre 2012 le retrait de son agrément en tant qu'établissement de crédit (société financière).

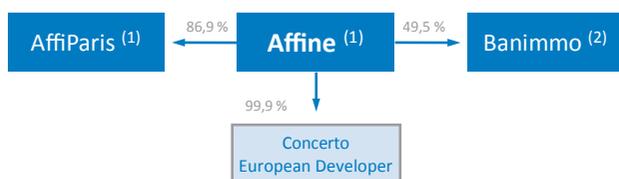
Ses principales filiales sont : Banimmo, foncière belge cotée sur NYSE Euronext Bruxelles, qui intervient plus particulièrement dans le repositionnement et le redéveloppement d'immeubles en Belgique, en France et au Luxembourg ; AffiParis, SIIC cotée sur Nyse Euronext Paris, spécialisée dans l'immobilier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

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

Le groupe a poursuivi sa politique de recentrage de son activité autour de son cœur de métier de foncière.

Les filiales d'Affine, détentrices d'un immeuble, et considérées comme étant de moindre importance, ne figurent pas dans l'organigramme ci-dessous. Elles sont mentionnées dans l'annexe aux comptes consolidés sous la rubrique 20.1.7.4 Périmètre de consolidation, inclus dans le présent document de référence.

Organigramme simplifié au 31 décembre 2011



(1) Société cotée sur Euronext Paris.

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

La participation d'Affine dans sa filiale AffiParis est passée de 64,9 % à 86,9 % par le rachat des titres détenus par Shy (9,8 %) en juin 2011, sa participation à l'augmentation de capital de 25,7 M€ réalisée au mois de novembre 2011 et l'achat de titres sur le marché (0,9 %) en fin d'année 2011.

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

Par ailleurs, afin de faciliter la lecture de la performance opérationnelle de l'entité Affine/AffiParis, Affine a réduit sa participation dans Banimmo passant de 50 % à 49,5 %, permettant de consolider cette société par mise en équivalence. La société Les Jardins des Quais, détenue à 50/50 par Affine et Banimmo a en conséquence également été mise en équivalence.

Concerto Développement a procédé à une augmentation de capital souscrite à 99% par Affine, dont la participation est passée ainsi de 67,0 % à 99,9%.

7.2. - Liste des filiales importantes

Le périmètre détaillé du groupe est fourni dans l'annexe aux comptes consolidés sous la rubrique 20.1.7.4 Périmètre de consolidation, inclus dans le présent document de référence.

8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENT

8.1. - Patrimoine

Au 31 décembre 2011, Affine et AffiParis détenaient de manière directe 70 immeubles de placement, développant 556 000 m², acquis en pleine propriété ou financés en crédit bail immobilier. Les principales caractéristiques de ces immeubles sont présentées ci-dessous.

8.1.1 Liste des Immeubles

8.1.1.1. - Liste des Immeubles Affine / AffiParis

Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m ²	Date acquisition
BUREAUX					
Paris 3 ^e	19, Rue Reaumur	Paris	75	1 679	2007
Paris 8 ^e	Rue Paul-Baudry	Paris	75	9 423	2006
Paris 9 ^e	Rue Auber	Paris	75	2 283	2008
Paris 10 ^e	Rue d'Enghien	Paris	75	1 003	2008
Paris 12 ^e	« Tour Bercy » - Rue Traversière	Paris	75	7 783	2008
Croissy Beaubourg	Rue d'Emerainville	Ile-de-France	77	993	2005
Saint Germain en Laye	Rue des Gaudines	Ile-de-France	78	2 249	2002
Montigny-le-Bretonneux	« TDF St Quentin » - Rue Ampère	Ile-de-France	78	9 546	2003
Saint Germain en Laye	Rue Témar	Ile-de-France	78	1 450	2002
Elancourt	« Parc Euclide » - Rue Blaise Pascal	Ile-de-France	78	6 347	2004
Plaisir	Zac Ste Apolline, rue des Poiriers	Ile-de-France	78	1 160	2005
Évry	Rue Gaston Crémieux	Ile-de-France	91	7 572	1984
Brétigny/Orge	Route des Champcueils	Ile-de-France	91	3 564	1989
Les Ulis	« L'Odyssee » - Rue de la Terre de Feu	Ile-de-France	91	3 500	2003
Corbeil Essonnes	Darblay I - Avenue Darblay	Ile-de-France	91	4 644	2003
Corbeil Essonnes	Darblay II - Rue des Petites Bordes	Ile-de-France	91	2 268	2003
Issy-les-Moulineaux	Rue Carrefour Weiden	Ile-de-France	92	2 308	2003
Saint Ouen	Rue du Docteur Bauer	Ile-de-France	93	1 654	1997
Bagnolet	Rue Sadi Carnot	Ile-de-France	93	4 056	1995
Kremlin Bicêtre	Rue Pierre Brossolette	Ile-de-France	94	1 151	2007
Kremlin Bicêtre	Boulevard du Général de Gaulle	Ile-de-France	94	1 860	2007
Valbonne - beige	Route des Lucioles - Sophia Antipolis	Régions	06	700	1992
Aix-en-Provence	« Décisium » - Rue Mahatma Gandhi	Régions	13	2 168	1994
Toulouse*	Avenue de l'Europe	Régions	31	658	2005
Montpellier	Zac du Millénaire, avenue Einstein	Régions	34	699	2005
Nantes - Marie Galante	Rue Henri Picherit	Régions	44	3 084	2006
Orléans	Rue Léonard de Vinci / av. du Titane	Régions	45	1 159	1998
St Julien les Metz	Rue Jean Burger - Sage	Régions	57	3 240	2007
St Julien les Metz	Rue Jean Burger - Tannerie	Régions	57	5 345	2007
Lille - Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Régions	59	5 000	2006
Lille - Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Régions	59	7 765	2008
Lille - La Madeleine	« Périnor » - Rue Jeanne Maillotte	Régions	59	7 824	2005
Villeneuve d'Ascq	« Triopolis » - Rue des Fusillés	Régions	59	3 045	2004
Mulhouse	« L'Épicerie »	Régions	68	5 020	2008
Bron	Rue du 35e Régiment d'Aviation	Régions	69	2 968	1996

8 - PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS

8.1. - Patrimoine

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

8.1.1.2. - Liste des immeubles de Banimmo

Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m ²	Date acquisition
<u>BUREAUX</u>					
Colombes	Les Corvettes, avenue de Stalingrad	Ile-de-France	92	13 600	2004
Zaventem	Alma Court	Belgique		16 130	1999
Koningslo	Athena Business Centre	Belgique		17 732	2002
Bruxelles	Raketstraat, rue de la Fusée	Belgique		6 349	2004
Evere	Honeywell H3	Belgique		12 449	2001
Evere	Honeywell H5	Belgique		3 753	2001
Bruxelles	Avenue des Arts	Belgique		3 992	2006
Bruxelles	North Plaza	Belgique		14 503	2008
Bruxelles	Unilever	Belgique		13 611	2008
Kontich	Prins Boudewijhlann	Belgique		6 839	2007
<u>SURFACES ET CENTRES COMMERCIAUX</u>					
Marché Saint Germain	Saint Germain	Paris	75	3 236	2009
Paris 15 ^e	Galerie – Rue Vaugirard	Paris	75	2 083	2008
Fontenay-sous-Bois	90-94 rue Dalayrac	Ile-de-France	94	1 970	2008
Eragny	1, rue du Bas Noyer	Ile-de-France	95	12 465	2010
Saran	RN20	Régions	45	600	2007
Rouen	Rue de la champmeslé	Régions	76	2 848	2009

8.1.1.3. - Liste des immeubles de Jardins des Quais

Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m ²	Date acquisition
<u>SURFACES ET CENTRES COMMERCIAUX</u>					
Bordeaux	Quai de Bacalan	Régions	33	25 386	2005

N.S. : Non Significatif

* : Actif sous-promesse de vente

8.1.2 Valeur des Immeubles**Patrimoine direct et indirect**

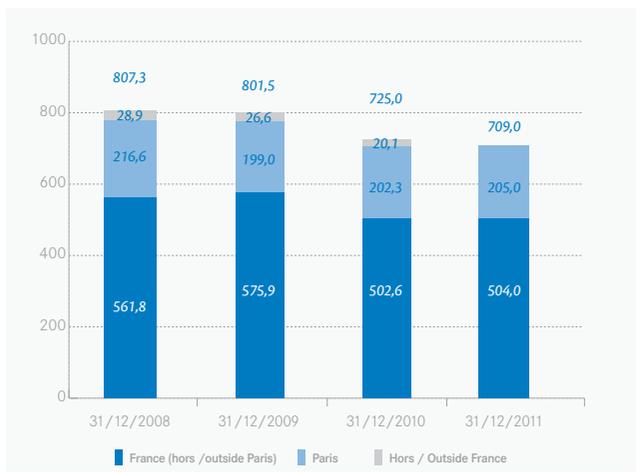
Le périmètre du groupe comprend le patrimoine d’Affine / AffiParis pour 709 M€ et celui de Banimmo pour 392 M€ droits inclus.

A fin 2011, l’évaluation du patrimoine locatif détenu directement a été réalisée par de nouvelles expertises externes pour 95 % de sa valeur et par une mise à jour interne pour les autres actifs de petite taille ou en cours de cession (en reprenant notamment le prix des actifs sous promesse).

Juste valeur du patrimoine direct (droits inclus)

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

Évolution de la valeur des immeubles, droits inclus (en M€) ⁽¹⁾



(1) Le patrimoine est retraité de Banimmo et du centre commercial les Jardins des Quais à Bordeaux.

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

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

Variation de la valeur des immeubles, hors droits (M€)



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

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

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

Classe d'actif (M€)	Valeur	Taux	+/- 25 pb Impact
Paris (Bureaux)	193,0	5,2 %	8,9
Bureaux	209,8	7,5 %	6,8
Surfaces commerciales	76,5	7,2 %	2,7
Entrepôts et activités	183,4	8,4 %	5,3
Autres	9,4	10,4 %	0,1
TOTAL	672,2	7,1 %	23,8

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

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

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

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

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

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

Les immeubles soumis à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement font l'objet d'un suivi spécifique et régulier.

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

9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT

Les informations financières sélectionnées ci-après, relatives aux exercices clos les 31 décembre 2009, 2010 et 2011, sont extraites des comptes consolidés pro-forma figurant à l'annexe 20.2.

Dans le but de faciliter la lecture de la performance opérationnelle de l'entité Affine/AffiParis, Affine consolide par mise en équivalence depuis le 1er octobre 2011, le sous-groupe Banimmo, dont il détient à cette date 49,5 % du capital contre 50,0 % auparavant. La société Les Jardins des Quais, détenue à 50/50 par Affine et Banimmo, est en conséquence également mise en équivalence.

Afin de permettre une bonne lisibilité des comptes de l'exercice et leur comparabilité avec ceux des exercices précédents, les comptes commentés ci-dessous sont des comptes pro forma dans lesquels le sous-groupe Banimmo et Jardins des quais sont consolidés par mise en équivalence en année pleine pour les trois années. Ces comptes (compte de résultat, bilan, cash-flow) font parties de l'annexe consolidée audité par les Commissaires aux Comptes.

Les comptes consolidés et annuels sont présentés respectivement à la rubrique 20.1 et 20.3.

9.1. - Situation financière

Bilan consolidé (M€)	2009	2010	2011
ACTIF	1 023,5	920,9	881,0
Immeubles (hors droits)	760,2	686,5	672,2
<i>dont immeubles de placement</i>	672,8	611,1	520,8
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	87,4	75,4	151,4
Titres de participations	0,3	0,2	0,3
Sociétés mises en équivalence	86,2	84,0	85,8
Trésorerie	33,0	23,7	23,3
Autres actifs	143,8	126,5	99,4
PASSIF	1 023,5	920,9	881,0
Fonds propres (avant affectation)	364,0	362,5	362,2
<i>dont ORA</i>	31,0	31,7	20,8
<i>dont TSDI</i>	73,3	73,3	73,4
Dettes bancaires	539,6	482,0	450,0
Autres passifs	119,9	76,4	68,8

Actif net réévalué

Les fonds propres totaux sont stables au 31 décembre 2011 à 362,2 M€ (dont part du groupe : 348,5 M€), reflétant la contribution positive du résultat net (15,3 M€), et intégrant la distribution en mai de la part du dividende payé en numéraire au titre de 2010 (10,9 M€) et l'augmentation de capital résultant du paiement partiel du dividende en actions. En neutralisant les quasi-fonds propres (73,3 M€ de TSDI), et après retraitement

de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés, l'actif net réévalué hors droits EPRA s'établit au 31 décembre 2011 à 287,6 M€. Par action, il ressort à 28,97 € (après dilution des ORA et hors autocontrôle), en diminution de 5,0 % par rapport au 31 décembre 2010, principalement en raison de l'émission d'actions nouvelles. Droits inclus, l'ANR EPRA par action s'établit à 32,89 €.

ANR (M€)	2009	2010	2011
Fonds propres (avant affectation)	349,3	347,5	348,4
Retraitement des TSDI	(73,3)	(73,3)	(73,4)
ANR IFRS (hors droits)	275,9	274,1	275,0
Retraitements EPRA	8,5	7,7	12,6
ANR EPRA (hors droits)	284,4	281,9	287,6
ANR EPRA (droits inclus)	326,5	322,4	326,5
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 056 923	9 314 600	9 926 848
ANR EPRA dilué (hors droits) par action (€)	31,41	30,26	28,97

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

9.2. - Résultat d'exploitation

9.2.1 Facteurs importants influant sur le résultat courant

Résultat consolidé (M€) ⁽¹⁾	2009	2010	2011
Revenus locatifs	54,4	50,0	48,3
Loyers nets	44,9	42,6	43,1
Revenus des autres activités	3,8	5,1	3,6
Frais de fonctionnement	(14,3)	(13,1)	(12,0)
EBITDA courant ⁽²⁾	34,4	34,6	34,7
Résultat opérationnel courant	34,2	34,4	34,6
Autres produits et charges	(0,6)	(4,2)	(2,6)
Résultat des cessions d'actifs	1,5	(0,5)	2,9
Résultat opérationnel avt ajust. valeur	35,2	29,7	34,9
Solde net des ajustements de valeurs	(36,3)	(3,8)	1,7
Résultat opérationnel net	(1,1)	25,9	36,6
Coût de l'endettement financier net	(19,5)	(19,6)	(18,2)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(5,4)	(0,1)	(2,3)
Impôts	4,1	0,3	(0,4)
Sociétés mises en équivalence	9,1	3,0	1,3
Divers ⁽³⁾	8,2	1,1	(0,4)
Résultat net	(4,6)	10,5	16,6
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	(2,9)	10,3	15,3
Résultat net - part du groupe	(2,9)	10,3	15,3
Retraitement EPRA	18,4	5,7	3,2
RÉSULTAT EPRA ⁽⁴⁾	15,6	16,0	18,5

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

(2) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2011 et 2010 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 3,0 M€ et 5,4 M€, repris dans les autres produits et charges.

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

(4) L'EPRA, association des foncières européennes cotées en bourse, a mis à jour en octobre 2010 un guide sur les mesures de performances. Le Résultat EPRA exclut, comme précisé dans la note sur les retraitements de l'EPRA, les variations de justes valeurs, les plus ou moins values de cessions et les autres éléments non-récurren-
 situés rue Chapon, et de l'augmentation des justes valeurs des immeubles (+1,7 M€ vs -3,8 M€), auxquelles il faut ajouter une nouvelle dépréciation sur la valeur du terrain de Sant Feliu (3,0 M€ vs 5,2 M€), détenu en stock par Concerto.

Les revenus locatifs sont en baisse de 3,5 %, tirés par les cessions. Ces effets sont limités en grande partie par les acquisitions et les VEFA de Nevers et d'Arcachon. A périmètre constant, les loyers de la période augmentent de 1,0 %, bénéficiant notamment de la baisse de la vacance en moyenne sur l'année. L'amélioration de la gestion des charges locatives, permet aux loyers nets d'afficher une hausse de 1,1 %.

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

Le résultat opérationnel net est en forte hausse (+41 %). Cette amélioration provient principalement de la plus value de cessions (2,9 M€ vs -0,5 M€), liée essentiellement à la vente de l'immeuble

situé rue Chapon, et de l'augmentation des justes valeurs des immeubles (+1,7 M€ vs -3,8 M€), auxquelles il faut ajouter une nouvelle dépréciation sur la valeur du terrain de Sant Feliu (3,0 M€ vs 5,2 M€), détenu en stock par Concerto.

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

Jardins des Quais enregistre une amélioration des loyers nets (1,6 M€ vs 1,5 M€), grâce à une amélioration lente de son taux d'occupation, la commercialisation de l'ensemble du site devant s'achever en 2012.

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

Retraité des éléments non-courants, tels que la variation de juste valeur et les plus ou moins values de cessions, le résultat EPRA ressort à 18,5 M€ contre 16,0 M€ en 2010. (Le résultat EPRA intègre désormais les retraitements EPRA sur l'ensemble des sociétés mises en équivalence).

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. TRÉSORERIE ET CAPITAUX

Les informations financières sélectionnées ci-après, relatives aux exercices clos les 31 décembre 2009, 2010 et 2011, sont extraites des comptes consolidés pro-forma figurant à l'annexe 20.2.

Dans le but de faciliter la lecture de la performance opérationnelle de l'entité Affine/AffiParis, Affine consolide par mise en équivalence depuis le 1er octobre 2011, le sous-groupe Banimmo, dont il détient à cette date 49,5 % du capital contre 50,0 % auparavant. La société Les Jardins des Quais, détenue à 50/50 par Affine et Banimmo, est en conséquence également mise en équivalence.

Afin de permettre une bonne lisibilité des comptes de l'exercice et leur comparabilité avec ceux des exercices précédents, les comptes commentés ci-dessous sont des comptes pro forma dans lesquels le sous-groupe Banimmo et Jardins des Quais sont consolidés par mise en équivalence en année pleine pour les trois années. Ces comptes (compte de résultat, bilan, cash-flow) font parties de l'annexe consolidée audité par les Commissaires aux Comptes.

Les comptes consolidés et annuels sont présentés respectivement à la rubrique 20.1 et 20.3.

10.1. - Capitaux de la société

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital et réserves liées				Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres consolidés
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves consolidées					
Capitaux propres au 31/12/2009	47 800	128 310	(9 750)	187 492	(7)	(2 794)	351 051	89 156	440 207
Passage de BANIMMO, MONTEA & Jardin des Quais en Mise en Équivalence	-	-	-	703	-	(60)	643	(74 431)	(73 788)
Prise en compte de l'acompte sur dividendes	-	-	-	(2 434)	-	-	(2 434)	-	(2 434)
Capitaux propres au 31/12/2009 PROFORMA	47 800	128 310	(9 750)	185 761	(7)	(2 854)	349 260	14 725	363 985
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Élimination des titres auto-détenus	-	-	2 973	1 367	-	-	4 340	-	4 340
Émission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	644	-	(5 218)	-	-	(4 575)	-	(4 575)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat 2009	-	-	-	(2 854)	-	2 854	-	-	-
Actions gratuites	-	-	-	(341)	-	-	(341)	-	(341)
Distribution de dividendes	-	-	-	(11 492)	-	-	(11 492)	(7)	(11 499)
Dividendes sur actions propres	-	-	-	781	-	-	781	-	781
Dividendes prioritaires	-	-	-	(1 643)	-	-	(1 643)	-	(1 643)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	644	2 973	(19 401)	-	2 854	(12 930)	(7)	(12 937)
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	9	-	9	-	9
Résultat année 2010	-	-	-	-	-	10 319	10 319	199	10 518
Sous-total	-	-	-	-	9	10 319	10 328	199	10 527
Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	9	-	-	9	37	46
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	794	-	-	794	75	869

10 - TRÉSORERIE ET CAPITAUX

10.1. - Capitaux de la société

	Capital et réserves liées			Réserves consolidées	Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres consolidés
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus						
<i>(en milliers d'euros)</i>									
Capitaux propres au 31/12/2010	47 800	128 953	(6 777)	167 164	2	10 319	347 462	15 028	362 490
Augmentation de capital	5 300	4 533	-	(66)	-	-	9 767	568	10 335
Élimination des titres auto-détenus	-	-	1 825	256	-	-	2 081	-	2 081
Émission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	(799)	-	(5 119)	-	-	(5 918)	-	(5 918)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat 2010	-	-	-	10 319	-	(10 319)	-	-	-
Actions gratuites	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	(20 426)	-	-	(20 426)	(427)	(20 853)
Dividendes sur actions propres	-	-	-	748	-	-	748	-	748
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	5 300	3 734	1 825	(14 288)	-	(10 319)	(13 748)	140	(13 608)
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	6	-	6	-	6
Résultat année 2011	-	-	-	-	-	15 262	15 262	1 295	16 558
Sous-total	-	-	-	-	6	15 262	15 268	1 295	16 564
Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	17	-	-	17	(2 732)	(2 715)
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	(552)	-	-	(552)	4	(548)
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2011 PROFORMA	53 100	132 687	(4 952)	152 341	8	15 262	348 447	13 736	362 182

10.2. - Flux de trésorerie

Flux de trésorerie consolidé

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

Flux de trésorerie (M€)	2009	2010	2011
Capacité d'autofinancement	33,3	27,7	19,7
Capacité d'autofinancement hors coût de l'endettement et des charges d'impôts	51,1	45,9	38,8
Variation du BFR	19,5	(3,1)	10,1
Impôt payé	2,1	(3,3)	(0,6)
Cash-flow opérationnel	73,0	39,6	48,3
Acquisitions & Investissements	(39,7)	(24,4)	(25,5)
Cessions	69,5	88,4	47,2
Divers	4,4	3,2	1,6
Cash-flow d'investissement	34,3	67,1	23,3
Emprunts nouveaux	91,8	19,6	24,2
Remboursements d'emprunts	(131,4)	(94,8)	(59,6)
Intérêts	(22,3)	(20,1)	(19,4)
Divers	(25,8)	(16,7)	(18,4)
Cash-flow de financement	(87,7)	(112,0)	(73,0)
VARIATION DE TRÉSORERIE	19,6	(5,2)	(1,4)

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

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

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

Des informations plus détaillées figurent dans la rubrique 20.1 et 20.2 du présent document.

10.3. - Conditions d'emprunts - Structure de financement

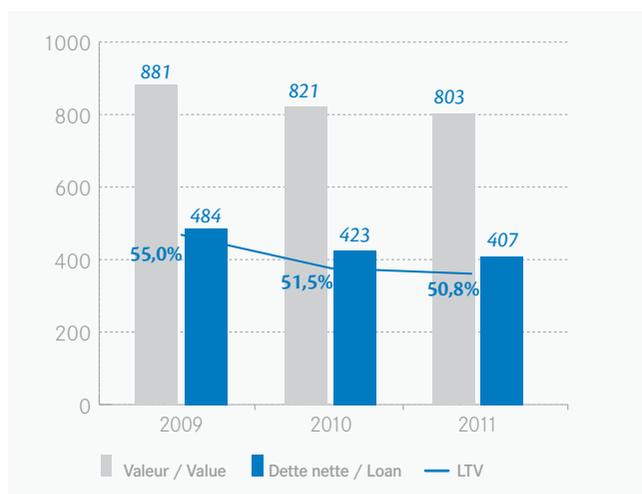
Financement

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

Le total des crédits bancaires signés pour 2011 s'élève à 50,7 M€ (hors un crédit-bail pour 16,5 M€), à comparer à un montant d'amortissements de la dette bancaire de 76,0 M€ sur la période.

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

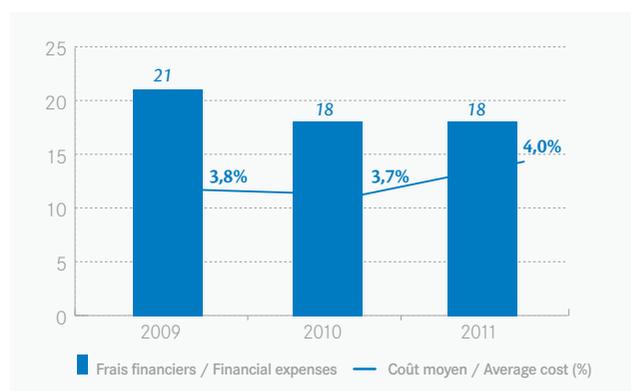
Dette nette sur valeur du patrimoine (M€)



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

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

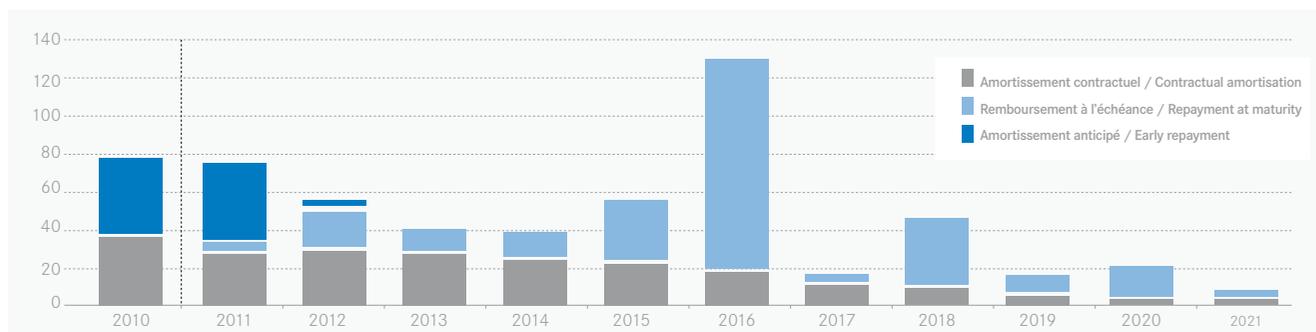
Coût de la dette (M€)



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

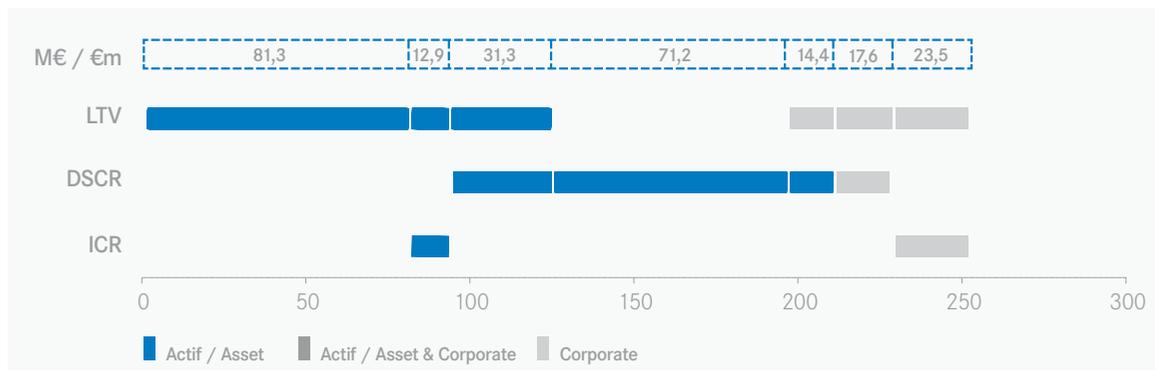
La durée moyenne des dettes au 31 décembre 2011 est de 5,7 années. Ces dettes sont amorties à un rythme correspondant à la vie de l'actif sous-jacent, le solde du crédit étant remboursé à l'échéance finale. Le graphique ci-dessous montre que le groupe ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années, l'échéance de 2016 correspondant au remboursement du crédit finançant l'immeuble Baudry chez AffiParis qui sera cédé ou refinancé avant ou à cette date.

Amortissement de la dette (M€)



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

Répartition des covenants (M€)



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

Le refinancement de certains crédits dont l'échéance arrive à terme en 2012 sont en cours de finalisation.

11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

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

12. INFORMATION SUR LES TENDANCES

12.1. - Principales tendances

Aucun élément significatif n'est à déclarer depuis la publication des résultats du 31 décembre 2011 (Communiqué du 22 février 2012).

12.2. - Perspectives

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

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

Par ailleurs, la société étudie les différentes modalités de rapprochement avec sa filiale AffiParis. Ce processus pourrait se réaliser après la cession de l'actif principal du groupe, situé rue Paul-Baudry.

L'émetteur déclare qu'aucun élément significatif n'a affecté ses perspectives depuis la date de ses derniers états financiers publiés au 31 décembre 2011.

13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE

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

11

12

13

14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE

14.1. - Conseil d'administration et Direction générale

Composition du Conseil d'administration au 21 février 2012

Prénom, nom ou dénomination sociale Adresse professionnelle	Date de la première nomination	Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	Fonction exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la société
Maryse Aulagnon 5 rue Saint Georges 75009 PARIS	21/09/1999	2011	Président Directeur Général	
MAB-Finances représentée par Alain Chaussard 5 rue Saint Georges 75009 PARIS	28/05/2005	2012	Administrateur, Vice-Président	
Arnaud de Bresson 39/41 rue Cambon 75001 PARIS	05/02/2008	2011	Administrateur	Délégué général de Paris Europlace
Stéphane Bureau 11-13 Avenue de Friedland 75008 PARIS	05/03/2010	2011	Administrateur	Partner, Directeur Général de la Gestion d'actifs chez Cushman & Wakefield – Paris (Conseil – property & asset management).
Bertrand de Feydeau 59 avenue Kléber 75016 PARIS	22/05/2001	2011	Administrateur	Président de Foncière Développement Logements
Forum Partners, représentée par Andrew Walker 43-45 Portman Square - London W1H 6HN (Grande Bretagne)	29/04/2009	2011	Administrateur	M. Walker : Associé fondateur et Directeur Général de Forum Partners
Michel Garbolino c/o IRR 17 av. George V 75008 PARIS	21/09/1999	2011	Administrateur	Trustee Fondation Stern
Holdaffine BV représentée par Jean-Louis Charon 11 rue des Pyramides 75001 PARIS	29/04/2009	2011	Administrateur	M Charon : Président de City Star Capital
LICA, GmbH représentée par Burkhard Leffers Kälberstücksweg 45 61350 BAD HOMBURG V.D. HOHE (Allemagne)	08/09/2010	2011	Administrateur	M. Leffers : Membre du Conseil de Surveillance de la Chambre de Commerce Franco-allemande
Philippe Tannenbaum 27 rue de Berri 75008 PARIS	10/12/2007	2011	Administrateur	Analyste financier – Arkeon Finance Senior Advisor Institut de l'Épargne Immobilière et Financière
François Tantot 7 rue Eugène Million 75015 PARIS	28/05/1997	2011	Administrateur	Ancien Directeur général d'Aareal Bank France

Monsieur Ariel Lahmi a démissionné de son mandat d'administrateur à effet du 5 juillet 2011.

Le Conseil du 21 février 2012, sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations tenu préalablement le même jour, a décidé de proposer à l'Assemblée générale du 27 avril 2012 une modification statutaire pour permettre un renouvellement échelonné des mandats d'administrateur (renouvellement par tiers /an). Le renouvellement des mandats d'administrateur de Madame Maryse Aulagnon, Monsieur Stéphane Bureau et Holdaffine pour une durée de 3 ans, de Monsieur Bertrand de Feydeau, Forum Partners et Monsieur Michel Garbolino, pour une durée de 2 ans ainsi que de Monsieur Arnaud de Bresson pour une durée de 1 an sera soumis à l'Assemblée générale.

Lica GmbH représentée par Monsieur Burkard Leffers, Monsieur Philippe Tannenbaum et Monsieur François Tantot n'ont pas sollicité le renouvellement de leur mandat d'administrateur.

Le Conseil d'administration du 21 février 2012, après examen du Comité des Rémunérations et des Nominations, a également proposé de nommer en qualité d'administrateur lors l'Assemblée générale du 27 avril 2012, Madame Joëlle Chauvin, Directeur immobilier d'Aviva France, pour une durée de 1 an.

Si les actionnaires approuvent les propositions du Conseil, les administrateurs seront au nombre de 9, à l'issue de l'Assemblée générale du 27 avril 2012 : Madame Maryse Aulagnon, Mab-Finances représentée par Monsieur Alain Chaussard, Monsieur Arnaud de Bresson, Monsieur Stéphane Bureau, Madame Joëlle Chauvin, Monsieur Bertrand de Feydeau, Forum Partners représentée par Monsieur Andrew Walker, Monsieur Michel Garbolino et Holdaffine BV représentée par Monsieur Jean-Louis Charon.

En application du Code Middlednext, les principes pour déterminer l'indépendance d'un administrateur sont les suivants :

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

En application de ces principes, au 21 février 2012, sont considérés comme administrateurs indépendants : M. Arnaud de Bresson, M. Stéphane Bureau, M. Bertrand de Feydeau, Forum Partners, M. Michel Garbolino, LICA GmbH, M. Philippe Tannenbaum et M. François Tantot, soit 8 administrateurs sur 11.

Les mandataires sociaux n'ont fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années. A la connaissance de la société, aucun des mandataires sociaux n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre, incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaire et n'a pas été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de directeur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par les membres du conseil d'administration au cours de l'exercice 2011 :

Dirigeants

Madame Maryse Aulagnon

➤ Mandats et autres fonctions groupe Affine :

- AFFIPARIS (SA, société cotée), administrateur, vice-président, comptes 2011
- AFFINE (SA, société cotée), président directeur général, comptes 2011
- BANIMMO (SA, société cotée), Belgique, représentant Affine, président,
- GESFIMMO (antérieurement dénommée Affine Développement I (SAS), représentant Affine, président (jusqu'au 29 novembre 2011)
- ATIT (SC), gérante (jusqu'au 23 mars 2011), représentant Affine, président (depuis le 23 mars 2011)
- 2/4 HAUSSMANN (SAS), représentant Atit, liquidateur,
- CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), représentant Affine, président,
- CAPUCINES III (SCI), représentant Affine, gérant (jusqu'au 30 juin 2011),
- CAPUCINES IV (SCI), représentant Affine, gérant (jusqu'au 30 juin 2011),
- CAPUCINES V (SCI), représentant Affine, gérant (jusqu'au 30 juin 2011),
- CAPUCINES VI (SCI), représentant Affine, gérant (jusqu'au 30 juin 2011),
- CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), représentant Mab-Finances, membre du comité de direction,
- COUR DES CAPUCINES (SA), représentant Mab-Finances, administrateur,
- LES 7 COLLINES (SAS), représentant Affine, Président,
- LUMIERE (SAS), représentant Affine, liquidateur (jusqu'au 29 juin 2011),
- MAB-FINANCES (SAS), présidente,
- NEVERS COLBERT (SCI), représentant Affine, gérante,
- PROMAFFINE (SAS), présidente (jusqu'au 27 mai 2011), représentant Affine, présidente (depuis le 27 mai 2011)
- SCI BOURGTHEROULDE L'EGLISE (SCI), représentant Promaffine, gérant (jusqu'au 30 juin 2011),
- SCI LUCE PARC-LECLERC (SCI), représentant Promaffine, gérant,
- SCI NANTERRE TERRASSES 12 (SCI), représentant Promaffine, gérant,
- SCI PARIS 29 COPERNIC (SCI), représentant Promaffine, gérant,
- SIPEC (SAS), représentant Affine, président,
- TRANSAFFINE (SNC), gérante (jusqu'au 30 juin 2011)
- AFFINVESTOR GmbH, Allemagne, gérante (jusqu'au 31 août 2011),
- SCI BRETIGNY (SCI), représentant Affine, gérant (depuis le 12 décembre 2011),

- JARDINS DES QUAIS (SNC), représentant Affine, gérant (depuis le 12 décembre 2011),
- HOLDAFFINE (BV), Pays-Bas, administrateur,

➤ **Mandats hors groupe Affine :**

- AIR FRANCE KLM (SA, société cotée), administrateur
- BPCE (SA), membre du Conseil de Surveillance

Monsieur Alain Chaussard

➤ **Mandats groupe Affine :**

- AFFINE (SA, société cotée), directeur général délégué, représentant permanent de Mab-Finances, vice-président, administrateur, comptes 2012
- AFFIPARIS (SA, société cotée), président directeur général, comptes 2011
- BANIMMO (SA, société cotée), Belgique, représentant d'Holdaffine, administrateur
- AFFINE DEVELOPPEMENT II (SAS), représentant Affine, président (jusqu'au 30 juin 2011)
- ARCA VILLE D'ETE (SCI), représentant Affine, gérant,
- CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), représentant Mab-Finance, membre du Comité de direction (jusqu'au 27 mai 2011)
- CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), Président (jusqu'au 23 mai 2011); représentant d'Affine, Président (depuis le 23 mai 2011),
- CONCERTO DEVELOPPEMENT IBERICA (SL), Espagne, représentant Concerto Développement, gérant
- CONCERTO LOGISTIC PARK MER (SCI), représentant Concerto Développement, gérant
- COUR DES CAPUCINES (SA), président directeur général,
- ST ETIENNE MOLINA (SAS), représentant Affine, Président
- AFFINVESTOR GmbH, Allemagne, gérant (jusqu'au 31 août 2011)
- CARDEV (SA), Belgique, représentant Affine, Président du Conseil d'administration
- MAB-FINANCES (SAS), directeur général adjoint,
- PROMAFFINE (SAS), membre du comité de direction (jusqu'au 27 mai 2011),
- SC HOLDIMMO, représentant AffiParis, gérant
- SCI COSMO MONTPELLIER, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- SCI COSMO TOULOUSE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- SCI COSMO MARSEILLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- SCI COSMO LILLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- SCI DU BEFFROI, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- SCI DU 28 A 32 PLACE CHARLES DE GAULLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant (jusqu'au 30 juin 2011)
- GOUSSINVEST (SCI), représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
- SCI NUMERO 1, gérant
- SCI NUMERO 2, gérant
- SARL COSMO, gérant (jusqu'au 11 mai 2011), représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, liquidateur (depuis le 11 mai 2011)
- SCI 36, gérant
- PM MURS (SCI), gérant (jusqu'au 30 juin 2011)

- SCI AULNES DEVELOPPEMENT, représentant Concerto Développement, co-gérant
- TARGET REAL ESTATE, représentant Affine, président (depuis le 12 décembre 2011)

➤ **Mandats hors groupe Affine :**

- MGP SUN sarl (Luxembourg), gérant

➤ **Autres fonctions :**

- CENTRALE IMMOBILIER, Président
- SOCIETE DES GRANDS INTERPRETES, Président
- FEDERATION DES SOCIETES IMMOBILIERES ET FONCIERES (FSIF), administrateur
- INSTITUT DE L'EPARGNE IMMOBILIERE ET FONCIERE, administrateur
- PROMUSICIS, administrateur.

Administrateurs :

Monsieur Arnaud de Bresson

➤ **Mandats groupe Affine :**

- AFFINE (SA), administrateur, comptes 2011

➤ **Autres fonctions :**

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

Monsieur Stéphane Bureau

➤ **Mandats groupe Affine :**

- AFFINE (SA), administrateur, comptes 2011

➤ **Autres fonctions :**

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

Monsieur Jean-Louis Charon

➤ **Mandats groupe Affine :**

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

➤ Mandats hors groupe :

- CITY STAR CAPITAL (SAS), président,
- SOBK SAS, président
- HORUS CAPITAL 1 (SAS), représentant de Sobk, président
- HORUS GESTION (Sarl), gérant,
- SELECTIRENTE SAS, vice-président du Conseil de surveillance
- CONFIM SAS, président,
- CITY STAR PROPERTY INVESTMENT SAS, président,
- SEKMET EURL, gérant,
- SCI JLC Victor Hugo, gérant,
- SCI LAVANDIERES, gérant,
- FONCIERE ATLAND, administrateur
- I.P.H SAS, président
- SCI 10 Four Charon, gérant
- MEDAVY Art et Antiquités, gérant
- SAS VALERY, président
- INVESCOBO, président
- INVESCOSOM, président
- NEW CONFIM, président
- OPCI VIVAPIERRE, membre du conseil d'administration
- OPCI POLYPIERRE, membre du conseil d'administration

Monsieur Bertrand de Feydeau

➤ Mandats groupe Affine :

- AFFINE (SA), administrateur, comptes 2011

➤ Mandats hors Groupe :

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

➤ Autres fonctions :

- FONDATION DES BERNARDINS, Président
- FONDATION PALLADIO, Président
- FEDERATION DES SOCIETES IMMOBILIERES ET FONCIERES (FSIF), administrateur
- CLUB DE L'IMMOBILIER, administrateur
- FONDATION DU PATRIMOINE, vice-président
- VIEILLES MAISONS FRANÇAISES, vice-président

Monsieur Michel Garbolino

➤ Mandats groupe Affine :

- AFFINE (SA), administrateur, comptes 2011

➤ Mandats hors groupe :

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

Monsieur Ariel Lahmi

➤ Mandats groupe Affine :

- AFFINE (SA, société cotée), administrateur jusqu'au 5 juillet 2011
- AFFIPARIS (SA, société cotée), administrateur jusqu'au 5 juillet 2011,

➤ 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,

Monsieur Burkhard Leffers

➤ Mandats groupe Affine :

- AFFINE (SA), représentant permanent de LICA GmbH, administrateur, comptes 2011

➤ Mandats hors groupe :

- LICA GmbH, Allemagne, gérant
- LEFFERS & CO GmbH, Allemagne, Président du Conseil
- SFM Structured Finance Management (Deutschland) GbmH, Allemagne, administrateur
- INSTITUT FUR WIRSTCHAFTSBERATUNG KARL A. NIGGEMAN & Partner GmbH & Co.KG, Allemagne, associé

➤ Autres fonctions :

- CHAMBRE DE COMMERCE FRANCO ALLEMANDE, Paris, membre du Conseil de Surveillance

Monsieur Philippe Tannenbaum

➤ Mandats groupe Affine :

- AFFINE (SA), administrateur, comptes 2011

➤ Mandats hors Groupe :

- FINANCIERE LHOMOND EURL, gérant

➤ Autres fonctions :

- GROUPE ARKEON, analyste financier
- 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,
- Crédit mutuel Ile de France, administrateur

Monsieur Andrew Walker

➤ Mandats groupe Affine :

- AFFINE (SA), représentant permanent de Forum Partners, administrateur, comptes 2011

➤ Mandats hors Groupe :

- Forum Partners Investment Management LLC (USA Delaware), director
- Forum European Realty Investment Management LLC (USA Delaware), director
- Forum European Realty Investment Management II LLC (USA Delaware), director
- Forum European Realty Investment Management III LLC (USA Delaware), director
- Forum Asian Realty Investment Management LLC (USA Delaware), director
- Forum Asian Realty Investment Management II LLC (USA Delaware), director
- Wiltshire Realty Investments LLC (USA Delaware), director
- Forum Partners Europe (UK) LLP (Grande-Bretagne), partner
- Forum European Realty Income GP Limited (Cayman Islands), director
- Forum European Realty Income II GP Limited (Cayman Islands), director
- Forum European Realty Income III GP Limited (Cayman Islands), director
- Züblin Immobilière France SA, administrateur
- Züblin Immobilien Holding AG, Suisse, director
- Forum Partners Ltd, Grande Bretagne, shareholder, controller
- Forum Partners Asia (HK) Ltd, Hong Kong, shareholder, controller
- Forum Global Real Estate Management LLC, (USA Delaware), shareholder, controller
- Forum Holdings Limited (Cayman Islands), shareholder, controller
- Forum Securities Limited (Cayman Islands), shareholder, controller
- Forum Securities (UK) Limited, Grande Bretagne, shareholder, controller
- Forum Securities (HK) Limited, Hong Kong, shareholder, controller
- FSX Securities Canada Inc, Canada, shareholder, controller
- Forum European Realty Income GP Limited (Cayman Islands), shareholder, controller

- Forum European Realty Income II GP Limited (Cayman Islands), shareholder, controller
- Forum European Realty Income III GP Limited (Cayman Islands), shareholder, controller
- Forum Asian Realty Income GP Limited, (Cayman Islands), shareholder, controller
- Forum Asian Realty Income II GP Limited, (Cayman Islands), shareholder, controller
- New River Retail Limited, Guernesey, director
- Roxhill Developments Limited, Grande Bretagne, director

Au cours des cinq dernières années, les membres du conseil d'administration ont, en outre, exercé les mandats suivants au sein d'un organe d'administration ou de direction :

➤ Madame Maryse Aulagnon

- AD VALORE INVEST SA, Luxembourg, représentant Affine, président
- WEGALAAN (SAS), représentant Affine, président jusqu'au 1^{er} janvier 2009

➤ Monsieur Alain Chaussard

- AFFINE BUILDING CONSTRUCTION ET DESIGN (SAS) : membre du comité de direction (cession en 2008)
- ABCD Deutschland GmbH, Allemagne, co-gérant (cession en 2008)
- BUSINESS FACILITY INTERNATIONAL - BFI (SAS), président

➤ Monsieur Bertrand de Feydeau

- AXA IMMOBILIER (SAS), président
- AXA AEDIFICANDI « Cœur Défense » (SICAV), administrateur

➤ Monsieur Jean-Louis Charon

- PAREF(SA), vice-président du Conseil de surveillance
- NEXITY (SA), censeur

MM Arnaud de Bresson, Stéphane Bureau, Michel Garbolino, Burkhard Leffers, Philippe Tannenbaum, François Tantot et Andrew, n'ont pas, à la connaissance de la société, exercé de mandat, au sein d'un organe d'administration ou de direction au cours des cinq dernières années autres que ceux listés ci-dessus.

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 autres que les conventions et engagements mentionnés ci-après.

Les conventions et engagements réglementés au sens de l'article L 225-38 du Code de commerce sont les suivants :

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice 2011 :

Avec les sociétés AffiParis SA, Atit SCI, Gesfimm SAS, St Etienne Molina SAS, Cour des Capucines SA, Sipec SAS, Nevers Colbert SCI, Arca Ville d'Eté SCI, SCI 4/6 rue de Bourgogne Brétigny/Orge SCI, Target Real Estate SAS, Capucine Investissements SAS, Les 7 Collines SAS et Promaffine SAS :

Administrateurs concernés :

Maryse Aulagnon, Mab Finances (Alain Chaussard) et Alain Chaussard

Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe en date du 22 décembre 2011 (à effet du 1er janvier 2012), autorisée par le Conseil d'administration du 14 décembre 2011.

Conventions et engagements non autorisés préalablement :

➤ Avec la société Holdaffine BV :

Administrateurs concernés :

Holdaffine (représentée par Jean-Louis Charon), Maryse Aulagnon,

Convention de ligne de crédit signée entre la société Affine et la société Holdaffine pour un montant maximum de 1 000 000 euros.

Le 30 septembre 2011, vente de 43 000 actions Banimm à la société Holdaffine au cours de bourse pour un prix total de 531 050 euros.

Ces conventions n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable du fait de contraintes de calendrier. Le Conseil d'administration du 21 février 2012 a autorisé a posteriori ces conventions qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale du 27 avril 2012.

Conventions et engagements approuvés au cours des exercices antérieurs :

➤ 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, la charge enregistrée dans les comptes d'Affine au 31 décembre 2011 s'élève à 318 390 euros hors taxes.

Convention autorisée par les Conseils d'administration du 21 mars 2005, 14 février 2007 et du 4 mars 2009 et approuvée par les assemblées générales du 21 avril 2006, 26 avril 2007 et du 28 avril 2009.

➤ Avec la société AffiParis (SA) :

Administrateurs concernés :

Alain Chaussard, Maryse Aulagnon, Ariel Lahmi (jusqu'au 5 juillet 2011)

Contrat de prestations de services (prestations administratives) en date du 21 décembre 2010 (à effet du 1er juillet 2010)

Mandat de gestion en date du 21 décembre 2010 concernant les immeubles d'AffiParis et de ses filiales (à effet du 1er juillet 2010)

Contrat de prestations de services (asset management des immeubles AffiParis) en date du 21 décembre 2010 (à effet du 1er juillet 2010)

Conventions autorisées par le Conseil d'administration du 3 mars 2011 et approuvées par l'Assemblée générale du 28 avril 2011.

➤ Avec le Directeur Général Délégué (M. Alain Chaussard) :

En application de la proposition du Comité des rémunérations du 7 mars 2005, approuvée par le Conseil d'administration du 21 mars 2005, Affine a porté l'indemnité due à M. Alain Chaussard, Directeur Général Délégué, en cas de cessation de ses fonctions, à une année de la rémunération brute globale versée par l'ensemble des sociétés du groupe. Cette indemnité ne sera pas due si une faute grave ou lourde est démontrée.

En application de la proposition du Comité des rémunérations du 4 mars 2009, le Conseil d'administration tenu le même jour a décidé, conformément à l'article L 225-42-1 du Code de commerce, de subordonner le versement de l'indemnité de fin de mandat à une condition de performance liée aux résultats d'Affine. La condition de performance est la suivante :

- un an de rémunération brute globale si le résultat net dans les comptes individuels d'Affine est au moins égal à 3 % des capitaux propres, hors dette subordonnée
- si cette condition n'est pas remplie, la performance pourra être appréciée sur la base des comptes consolidés, hors effets de juste valeur.

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

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

15. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES

15.1. - Rémunération et avantages versés en 2011 aux membres des organes d'administration, de direction et de direction générale

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

TABLEAU 1

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

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

L'ensemble des rémunérations est versé par Affine, à l'exception des jetons de présence dont une partie est versée par AffiParis.	2010	2011
Maryse Aulagnon		
Président Directeur Général		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	273 950 €	269 651 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Alain Chaussard		
Directeur Général Délégué		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	399 002 €	413 768 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	10 050 actions Affine acquises, sur la base du cours au 31 décembre 2010 : 10 050 x 17,10 € soit 171 855 €	Néant

15 - RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES

15.1. - Rémunération et avantages versés en 2011 aux membres des organes d'administration, de direction et de direction générale

TABLEAU 2

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

	2010		2011	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Maryse Aulagnon Président Directeur Général				
Rémunération fixe versée par Mab-Finances et Affine)	259 089 €	259 089 €	254 214 €	254 214 €
Rémunération variable	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Jetons de présence	14 861 €	14 861 €	15 437 €	15 437 €
Avantages en nature	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	273 950 €	273 950 €	269 651 €	269 651 €
Alain Chaussard* Directeur Général Délégué				
Rémunération fixe	321 470€	321 470€	327 250 €	327 250 €
Rémunération variable**	40 000€	40 000€	50 000 €	50 000 €
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Jetons de présence	15 783 €	15 783 €	15 437€	15 437€
Avantages en nature***	21 750€	21 750€	21 081€	21 081€
TOTAL	399 002 €	399 002 €	413 768 €	413 768 €

Les jetons de présence incluent la participation aux séances du Conseil d'administration d'Affine et d'AffiParis 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 Affine. La détermination de la rémunération variable et exceptionnelle fait l'objet d'une analyse annuelle par le comité des rémunérations d'Affine. Cette analyse se base sur l'appréciation de critères qualitatifs et quantitatifs et présentée ensuite au Conseil d'administration de la société Affine.

*** y compris la cotisation au titre de la garantie sociale des chefs d'entreprise ou dirigeants qui est pour l'exercice 2011 de 16 524 € et 4557 € au titre d'une voiture de fonction pour l'exercice 2011.

TABLEAU 3

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

L'ensemble des rémunérations est versé par Affine, à l'exception des jetons de présence versés par AffiParis. Le montant individuel des jetons de présence est déterminé en fonction du nombre de présence au Conseil d'administration et aux Comités spécialisés.

Le montant des jetons de présence versés au cours de l'exercice 2011 est réglé au titre des conseils d'administration et comités spécialisés tenus en 2010.

	2010		2011	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Arnaud de Bresson				
Jetons de présence	6 387€	6 387€	8 349 €	8 349 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	6 387 €	6 387 €	8 349 €	8 349 €
Stéphane Bureau				
Jetons de présence	0	0	3 340 €	3 340 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	0 €	0 €	3 340 €	3 340 €
Jean-Louis Charon				
Jetons de présence	11 076€	11 076€	11 349€	11 349€
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	11 076 €	11 076€	11 349 €	11 349 €
Bertrand de Feydeau				
Jetons de présence	4 790€	4 790€	6 679 €	6 679 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	4 790 €	4 790 €	6 679 €	6 679 €
Michel Garbolino				
Jetons de présence	7 984 €	7 984 €	11 019 €	11 019 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	7 984 €	7 984 €	11 019 €	11 019 €
Ariel Lahmi ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾				
Rémunération fixe	59 903 €	59 903	Néant	Néant
Rémunération variable	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle	119 805 €	119 805 €	Néant	Néant
Jetons de présence	15 782 €	15 782 €	13 333 €	13 333 €
Avantages en nature	17 193 €	17 193 €	Néant	Néant
TOTAL	212 683 €	212 683 €	13 333 €	13 333€
Burkhard Leffers⁽¹⁾				
Jetons de présence	9 581 €	9 581 €	10 019 €	10 019 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	9 581 €	9 581 €	10 019 €	10 019 €
Philippe Tannenbaum				
Jetons de présence	7 883 €	7 883 €	11 349 €	11 349 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	7 883 €	7 883 €	11 349 €	11 349 €
François Tantot				
Jetons de présence	14 168 €	14 168 €	14 019 €	14 019 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	14 168 €	14 168 €	14 019 €	14 019 €
Andrew Walker⁽¹⁾				
Jetons de présence	4 790 €	4 790 €	8 349 €	8 349 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	4 790 €	4 790 €	8 349 €	8 349 €

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

(2) En ce compris son indemnité transactionnelle de rupture de contrat de travail et de fin de son mandat de Président de Concerto Développement.

(3) Administrateur jusqu'au 5 juillet 2011.

TABLEAU 4

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

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

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

TABLEAU 5

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

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

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

TABLEAU 6

Actions gratuites attribuées aux mandataires sociaux

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

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

15 - RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES

15.1. - Rémunération et avantages versés en 2011 aux membres des organes d'administration, de direction et de direction générale

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

L'assemblée générale mixte du 9 novembre 2005 a autorisé le Conseil d'administration d'Affine à procéder en une ou plusieurs fois, au profit des membres du personnel salarié de la société ou à certains d'entre eux, ou au profit des dirigeants visés à l'article L225-1971 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, 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 devenues disponibles pour chaque mandataire social durant l'exercice

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

TABLEAU 8

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

Informations sur les options de souscription ou d'achat

Néant

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

TABLEAU 9

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

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

TABLEAU 10

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

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

15.2. - Montant des sommes provisionnées sur les pensions, les retraites et autres avantages

Les salariés d'Affine relèvent de la convention collective nationale des sociétés financières du 22 novembre 1968, modifiée le 1^{er} novembre 2008. Cette convention ne prévoit pas d'indemnité de retraite autre que celle relevant du régime général. Le régime de retraite utilisé est à prestations définies.

Par prudence, les engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes selon l'hypothèse d'une mise à la retraite à 65 ans et s'élèvent au 31 décembre 2011 à 445 K€.

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

- Taux d'actualisation : 3,80 %
- Taux de rotation : 12,52 % avant 50 ans et 3 % au-delà
- Coefficient de revalorisation des salaires : 1,58 %
- Table de mortalité INSEE-TD-TV 06-08

Suite au retrait de l'agrément de société financière le 19 décembre 2011, Affine sera soumise à la Convention collective de l'Immobilier à l'expiration d'une période de transition d'au maximum 18 mois.

16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

16.1. - Date d'expiration des mandats

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

16.2. - Contrat liant la holding d'animation et l'émetteur

La société Affine a signé une convention de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, avec la holding d'animation MAB Finances SAS. La signature de cette convention a été approuvée par le conseil d'administration et ratifiée par les assemblées générales de la société.

Les comptes au 31 décembre 2011 de la société enregistrent une charge totale de 318 390 € HT.

16.3. - Les comités spécialisés

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

Les comités sont composés de 3 à 7 membres issus du Conseil d'administration. 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. Bertrand de Feydeau
- M. Michel Garbolino
- M. François Tantot

Le comité des rémunérations est réuni préalablement au Conseil d'arrêté des comptes annuels ou lorsque des décisions de sa compétence doivent être soumises au Conseil.

Le comité est composé en totalité d'administrateurs indépendants.

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

L'objet de ce comité comprend notamment la rémunération des mandataires sociaux, l'attribution éventuelle 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 participent au Comité 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 2011 (taux de présence 100 %) préalablement au Conseil d'administration du 3 mars 2011 et 8 juin 2011.

2) Comité des engagements :

Les membres de ce comité sont :

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

Le Directeur de l'immobilier peut être invité à présenter une opération au comité des engagements.

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

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

Le comité s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2011 (taux de présence 100 %).

3) Comité des comptes :

Les membres de ce comité sont :

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

Le Président de ce comité est indépendant au regard des préconisations du Code Middlednext.

Peuvent assister également au Comité :

- Madame Maryse Aulagnon
- Monsieur Alain Chaussard

en leur qualité de directeurs généraux de la société ainsi que le Directeur de la comptabilité et du contrôle de gestion.

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

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

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

Le comité peut se réunir en cas de survenance d'un 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 cinq fois au cours de l'exercice 2011 (taux moyen de présence 100%).

16.4. - Gouvernement d'entreprise

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

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

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

La société est sensibilisée sur la question de la représentation équilibrée des hommes et femmes au sein du Conseil, l'attention du Conseil a été tout particulièrement attirée sur le calendrier à respecter quant à sa composition. Il sera ainsi proposé à l'Assemblée générale du 27 avril 2012 de nommer Mme Joëlle Chauvin en qualité d'administrateur.

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

17. SALARIÉS

17.1. - Effectif et politique de l'emploi

17.1.1 Effectifs

a) Effectif total

Au 31 décembre 2011, l'effectif d'Affine était de 51 personnes réparties ainsi :

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

Au cours de l'exercice, 8 embauches ont été réalisées par le groupe, 3 en contrats à durée indéterminée et 5 à durée déterminée ; le nombre de départs (départ à la retraite, démission, licenciement) s'est élevé à 8 personnes.

Au sein du groupe, la répartition hommes/femmes est la suivante : 29 femmes (dont 23 cadres et 1 mandataire social) et 22 hommes (dont 18 cadres et 2 mandataires sociaux).

b) Informations relatives aux plans de réduction des effectifs

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

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

17.1.2 Organisation du temps de travail

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

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

Les causes de l'absentéisme dans la société sont la maladie et les congés maternité.

17.1.3 Rémunérations

Le montant total des rémunérations versé aux salariés en 2011 a évolué de 1 % par rapport à l'exercice précédent.

Les charges sociales représentent 54 % du salaire brut.

17.1.4 Relations professionnelles

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

Un intéressement de 181 K€ brut a été versé en 2011 aux salariés et la société a abondé au Plan d'Epargne Entreprises à hauteur de 26 K€ nets.

17.1.5 Conditions d'hygiène et de sécurité

Conformément à la réglementation applicable, l'évaluation des risques dans l'entreprise a été réalisée. Les résultats de cette évaluation ont été retranscrits dans un document unique de sécurité.

17.1.6 Formation

La formation a porté sur deux axes : technique et linguistique. Le budget formation d'Affine représente 1,22 % de la masse salariale (supérieur au minimum légal de 0,9 %) et 25 collaborateurs en ont bénéficié en 2011.

17.1.7 Emploi et insertion des travailleurs handicapés

Affine a versé en 2011 à l'Association du fonds d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés (Agefiph) une somme de 5 635 €.

17.1.8 Sous-Traitance

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

17.2. - Actions Gratuites

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

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

- Le 19 décembre 2005 : 8 400 actions (correspondant à 25 200 actions après division par trois de l'action le 2 juillet 2007) dont 5 300 pour les mandataires sociaux (soit 15 900 après division par trois de l'action). 23 100 actions (après division par trois de l'action) ont été acquises à l'issue de la période d'acquisition.
- Le 18 décembre 2006 : 8 700 actions (correspondant à 26 100 actions après division par trois de l'action) dont 5 300 pour les mandataires sociaux (soit 15 900 actions après division par trois de l'action). 23 100 actions ont été acquises à l'issue de la période d'acquisition.
- Le 10 décembre 2007 : 25 350 actions dont 17 550 pour les mandataires sociaux. 16 950 actions ont été acquises par les bénéficiaires en décembre 2010, à l'issue de la période d'acquisition (compte tenu du départ de certains bénéficiaires antérieurs).

- Le 10 décembre 2008, 5 685 actions à des salariés ayant contribué aux résultats du groupe à l'exclusion des directeurs et cadres dirigeants, 4575 ont été acquises par les bénéficiaires en décembre 2011 (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 2011 les salariés du groupe Affine ne détiennent aucune participation dans le capital de leur société au titre d'un fonds commun de placement ou d'un plan d'épargne d'entreprise (article L225-102 du Code de commerce).

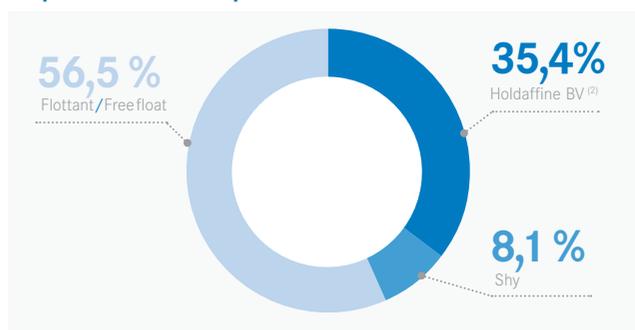
18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

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 2011, était la suivante :

Répartition du capital ⁽¹⁾



(1) Répartition des droits de vote :

- Holdaffine : 50,3 % (DDV brut* : 49,0%)
 - Shy : 6,0 % (DDV brut* : 5,9%)
 - Flottant : 43,7 % (DDV brut* : 45,1%)
- * selon calcul de l'AMF pour la détermination des droits de vote

(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 2011 se répartit comme suit :

- 86,4 % : dirigeants d'Affine : Maryse Aulagnon (à travers MAB Finances) et Alain Chaussard
- 10,6 % : K3 Europe – fonds privé américain
- 3,0 % : divers

Le 6 avril 2011, Forum European Realty Income II LP a souhaité convertir en actions la seconde tranche d'ORA, dont il était le seul souscripteur.

Le Conseil d'Administration du 13 avril 2011, après avoir constaté la demande de conversion des ORA II, a créé 374 400 actions nouvelles attribuées à Forum European Realty Income II LP et a ainsi porté le capital social à 50 005 728,04 €.

Affine a été informé des franchissements de seuils suivants :

- Le 1^{er} Janvier 2011, la société Mainz Holdings LLC a transféré à la société SHY LLC 991 573 actions représentant environ 12,22 % du capital d'Affine et 8,66 % des droits de vote (franchissement des seuils égaux de 5% et 10% du capital et de 5% des droits de vote ; franchissement des seuils statutaires de 2%, 4%, 6%, 8%, 10% et 12% du capital et de 2%, 4%, 6% et 8% des droits de vote). Le 3 mai 2011, SHY LLC a cédé sur le marché 175 568 actions de la société (franchissement à la baisse du seuil légal de 10%). A l'issue de cette opération, au 6 mai 2011, SHY LLC détenait 816 005 actions représentant 9,61% du capital et 6,89% des droits de vote.
- Après diverses cessions, la participation de SHY LLC s'élève à 8,11 % au 31 décembre 2011.

- La société Holdaffine BV a déclaré avoir franchi à la baisse, le 15 avril 2011, le seuil de 50% des droits de vote ; ce franchissement de seuil résulte d'une augmentation du nombre total d'actions (conversion des ORA II en actions)
- Noir I S.à.r.l. a acheté le 14 avril 2011, 374 400 actions à Forum European Realty Income II LP (franchissement à la hausse des seuils statutaires de 2 % et 4 % du capital et de 2 % des droits de vote).
- La société Axa Investment Managers, dans le cadre de ses activités de gestion de portefeuille, a franchi à la baisse le seuil statutaire de 2 % dans le capital d'Affine le 4 janvier 2012. À cette date, Axa Investment Managers détenait 180 000 actions et droits de vote de la société Affine, représentant 1,99 % du capital et 1,45 % des droits de vote.
- Les 16 et 19 mars 2012, la société SHY LLC a cédé l'intégralité des actions qu'elle détenait dans le capital d'Affine et a franchi à la baisse le seuil légal de 5 % et le seuil statutaire de 2 % du capital et des droits de vote.
- Le 20 mars 2012, la société civile La Tricogne a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil de 5 % du capital d'Affine et détenir 506 301 actions représentant 5,62 % du capital et 4,08 % des droits de vote.
- Le 4 avril 2012, la société Holdaffine BV a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil de 50 % des droits de vote; ce franchissement de seuil résulte de cessions d'actions par des actionnaires ayant un droit de vote double.

18.2. - Répartition des droits de vote

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

18.3. - Contrôle du groupe

Compte tenu de la conversion de la seconde tranche d'ORA relatée à la rubrique 18.1, Holdaffine détient 35,4 % du capital et contrôle 50,3 % des droits de vote d'Affine ; elle est elle-même contrôlée par Maryse Aulagnon (via MAB Finances). Le règlement intérieur du Conseil d'Administration d'Affine et sa composition (il comprend une majorité d'administrateurs indépendants) garantit la bonne gouvernance de la société.

18.4. - Accords pouvant entraîner un changement de contrôle

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

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la société n'a reçu aucune déclaration relative aux opérations réalisées sur les titres Affine par les dirigeants, les personnes assimilées et leurs proches, conformément à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier.

19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

Les opérations avec des apparentés sont mentionnées sous les rubriques 14.2 et 20.1.7.10 du présent document de référence.

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

20.1. - Comptes consolidés

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés exercice clos le 31 décembre 2011	63
20.1.1. État de situation financière consolidée (bilan)	64
20.1.1.1. - Actif.....	64
20.1.1.2. - Passif.....	65
20.1.2. État du résultat global consolidé	66
20.1.2.1. - Compte de résultat consolidé.....	66
20.1.2.2. - État du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	67
20.1.3. Tableau de variation des capitaux propres	68
20.1.4. Tableau des flux de trésorerie consolidés	69
20.1.5. Évolution du nombre d'actions composant le capital	70
20.1.6. Informations relatives à l'entreprise	70
20.1.7. Notes annexes aux comptes consolidés	71
20.1.7.1. - Principes et méthodes comptables	71
20.1.7.1.1. - Référentiel et présentation des comptes.....	71
20.1.7.1.2. - Comparabilité des comptes.....	71
20.1.7.1.3. - Périmètre et méthode de consolidation	71
20.1.7.1.4. - Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs isolés	72
20.1.7.1.5. - Recours à des estimations et des jugements	72
20.1.7.1.6. - Contrats	73
20.1.7.1.7. - Immeubles de placement.....	73
20.1.7.1.8. - Méthodes d'évaluation des principaux postes.....	74
20.1.7.2. - Information sectorielle.....	79
20.1.7.2.1. - Par nature d'activité	79
20.1.7.2.2. - Par secteur géographique	81
20.1.7.3. - Principaux événements de l'exercice	81
20.1.7.4. - Périmètre de consolidation.....	82
20.1.7.5. - Notes et commentaires.....	84
20.1.7.5.1. - Notes sur l'état de la situation financière	84
20.1.7.5.2. - Notes sur le compte de résultat	96
20.1.7.6. - Gestion du risque financier.....	101
20.1.7.6.1. - Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	101
20.1.7.6.2. - Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers :.....	104
20.1.7.7. - Gestion du risque du capital	105
20.1.7.8. - Engagements et garanties	105
20.1.7.8.1. - Engagements de financement et garanties donnés.....	105
20.1.7.8.2. - Engagements et garanties reçus.....	107
20.1.7.9. - Rémunération et avantages consentis au personnel	108
20.1.7.9.1. - Effectif moyen pondéré pendant l'exercice	108
20.1.7.9.2. - Droit Individuel à la Formation	108
20.1.7.9.3. - Actions gratuites	108
20.1.7.9.4. - Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi.....	109
20.1.7.10. - Informations relatives aux parties liées	109
20.1.7.10.1. - Rémunération des dirigeants.....	109
20.1.7.10.2. - Transactions d'Affine avec les sociétés liées.....	110
20.1.7.11. - Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux	111
20.1.7.12. - Événements postérieurs à la clôture	111
20.1.8. Proforma	112
20.1.8.1. - État de situation financière consolidée (bilan) ..	112
20.1.8.1.1. - Actif.....	112
20.1.8.1.2. - Passif.....	113
20.1.8.2. - État du résultat global consolidé	114
20.1.8.2.1. - Compte de résultat consolidé.....	114
20.1.8.2.2. - État du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres.....	115
20.1.8.3. - Tableau des flux de trésorerie consolidés.....	116

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés exercice clos le 31 décembre 2011

Mesdames, Messieurs les 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 2011 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 l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 20.1.7.1.2 aux états financiers « Comparabilité des comptes » qui expose le changement de présentation des comptes consolidés survenu au cours de l'exercice.

2 - Justification des appréciations

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

- Comme mentionné dans la première partie du présent rapport, la note 20.1.7.1.2 aux états financiers « Comparabilité des compte »

expose le changement de présentation des comptes consolidés survenu au cours de l'exercice. Suite au retrait d'agrément du statut de Société Financière obtenu par Affine le 19 décembre 2011, les comptes sont présentés selon la présentation commerciale. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous nous sommes assurés du bien-fondé de ce changement et de la présentation qui en a été faite.

- La note 20.1.7.1.2 aux états financiers « Comparabilité des comptes » expose également le changement d'intégration du groupe Banimmo dans Affine. A compter du 1^{er} octobre 2011, Banimmo est mise en équivalence dans les comptes du groupe Affine et non plus en intégration globale. Elle est complétée par la présentation d'états proforma en 20.1.8 aux états financiers. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous nous sommes assurés du bien-fondé de ce changement d'intégration et de la présentation qui en est faite.
- La note 20.1.7.1.8 aux états financiers « Méthodes d'évaluation des principaux postes » expose notamment les estimations significatives et méthodes comptables retenues pour la valorisation des immeubles de placement. Les immeubles de placement sont ainsi comptabilisés à leur valeur de marché, celle-ci étant déterminée pour la presque totalité du patrimoine 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 20.1.7.1.8 aux états financiers fournit une information appropriée.

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

3 - Vérification spécifique

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

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 1^{er} mars 2012

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

Paris, le 1^{er} mars 2012
Cailliau Dedout et Associés

Rémi Savournin
Associé

20.1.1 État de situation financière consolidée (bilan)

20.1.1.1. - Actif

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

20.1.1.2. - Passif

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

20.1.2 État du résultat global consolidé

20.1.2.1. - Compte de résultat consolidé

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

20.1.2.2. - État du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

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

(1) Titres Altaréa en 2009 et Montéa en 2010

20.1.3 Tableau de variation des capitaux propres

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

20.1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)

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

Trésorerie et équivalents

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

(1) : Selon la nomenclature IFRS 7, la juste valeur des VMP correspond à un prix coté sur un marché actif.

20.1.5 Évolution du nombre d'actions composant le capital

Actions autorisées, émises et libérées

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

Actions propres

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

20.1.6 Informations relatives à l'entreprise

Le 21 Février 2012, le Conseil d'Administration d'Affine SA a arrêté les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011 et autorisé leur publication. Affine est une société anonyme cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris, elle fait partie de l'indice SBF 250, de l'indice CAC Small90 et de l'indice EPRA.

Affine a adopté, ainsi que certaines de ses filiales, le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) pour l'activité d'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif.

Son siège social est situé au 5 rue Saint Georges, Paris 9^e.

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

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

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

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

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

20.1.7 Notes annexes aux comptes consolidés

20.1.7.1. - Principes et méthodes comptables

20.1.7.1.1. - Référentiel et présentation des comptes

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

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne. Elles comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations d'application obligatoire à la date d'arrêté. Le référentiel IFRS est disponible sur le site http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm.

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

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

- Amendement IAS 32 : Amendement relatif au classement des émissions de droits
- IAS 24R : Révision de la norme sur les informations à fournir au titre des transactions avec les parties liées
- Améliorations 2010
- Amendements IFRIC 14 : Paiements d'avance dans le cadre d'une exigence de financement minimal
- IFRIC 19 : Extinction de dettes financières avec des instruments de capitaux propres
- Normes, interprétations et amendements à des normes existantes non appliquées par anticipation aux comptes de 2011
- IFRS 7 : Informations à fournir dans le cadre de transfert d'actifs financiers.

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

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

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

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

Les comptes sont présentés en milliers d'euros.

20.1.7.1.2. - Comparabilité des comptes

Les comptes ont fait l'objet en 2010 de légères modifications ayant conduit à présenter une information plus détaillée afin de répondre aux recommandations établies par l'EPRA dont l'objectif premier est une plus grande transparence du secteur immobilier.

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

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

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

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

20.1.7.1.3. - Périmètre et méthode de consolidation

➤ 20.1.7.1.3.1. - Entreprises à retenir dans le périmètre de consolidation

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

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

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

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

Le contrôle conjoint est établi lorsque les décisions stratégiques, financières et opérationnelles correspondant à l'activité imposent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Le

contrôle conjoint doit être défini en vertu d'un accord contractuel.

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

➤ 20.1.7.1.3.2. - Méthode de consolidation

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

Co-entreprises (sociétés intégrées proportionnellement)

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

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

Entreprises associées (sociétés mises en équivalence)

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

➤ 20.1.7.1.3.3. - Date de clôture

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

20.1.7.1.4. - Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs isolés

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

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

➤ 20.1.7.1.4.1. - Les regroupements d'entreprises

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

La méthode de l'acquisition consiste en :

- L'identification de l'acquéreur,
- La détermination de la date d'acquisition,
- L'évaluation du coût d'acquisition,

- L'affectation du coût du regroupement au travers de la comptabilisation des actifs et passifs certains et éventuels identifiables à la juste valeur.

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

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

➤ 20.1.7.1.4.2. - Les acquisitions d'actifs isolés

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

20.1.7.1.5. - Recours à des estimations et des jugements

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

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

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

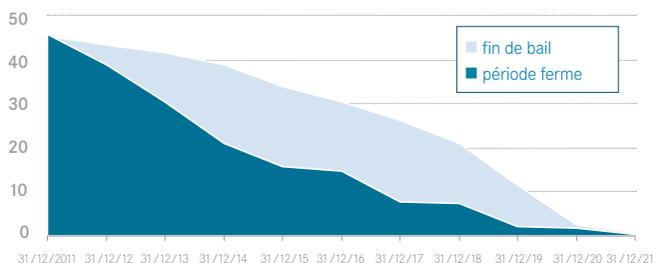
Ces hypothèses sont notamment :

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

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

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

(en millions d'euros)



Juste valeur des instruments financiers :

La nature des hypothèses retenues par les évaluateurs est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat. Une

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

(en milliers d'euros)

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

20.1.7.1.6. - Contrats**➤ 20.1.7.1.6.1. - Contrat de location financement**

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

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

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

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

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

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

➤ 20.1.7.1.6.2. - Contrats d'immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

20.1.7.1.7. - Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

Les produits des immeubles de placement :

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

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

Charges sur Immeubles de Placement

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

20.1.7.1.8. - Méthodes d'évaluation des principaux postes

➤ 20.1.7.1.8.1. - Immeubles de placement

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

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

Les experts ont retenu la méthode de capitalisation du revenu, ainsi que les méthodes de Discounted-Cash-flows (DCF) et des

comparables. La 1^{re} méthode consiste à capitaliser un loyer de marché à un taux de capitalisation de marché, déduction faite des écarts entre les loyers considérés et les valeurs locatives du marché estimées au jour de l'expertise, actualisés au taux financier en vigueur, sur la durée restant à courir soit jusqu'à la prochaine échéance de renouvellement du bail dans le cas où le loyer actuel est supérieur au loyer de marché considéré, soit jusqu'à l'échéance du bail dans le cas où le loyer actuel est inférieur au loyer de marché considéré.

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

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

La plupart des immeubles en patrimoine font l'objet d'une évaluation semestrielle par des cabinets d'experts indépendants. Pour l'arrêté du 31 décembre 2011, les experts retenus sont les suivants :

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

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

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

➤ 20.1.7.1.8.2. - Immobilisations corporelles et immeubles en construction

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

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

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

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

Durées d'amortissements :

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

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

➤ **20.1.7.1.8.3. - Immobilisations incorporelles**

Les actifs incorporels sont régis par la norme IAS 38.

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

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

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

➤ **20.1.7.1.8.4. - Actifs détenus en vue de la vente**

Lorsque la valeur comptable d'un actif devra être recouverte par une vente plutôt que par une utilisation continue, l'IFRS 5 impose l'inscription de cet actif à un poste spécifique du bilan : « actifs détenus en vue de la vente ».

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

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

Corrélativement, les passifs directement liés à ces actifs ont été reclassés en « Dettes liées aux actifs détenus en vue de la vente ».

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

➤ **20.1.7.1.8.5. - Stocks et contrats de construction****Stocks**

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

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

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

Contrats de construction et de Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA)

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

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

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

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

➤ **20.1.7.1.8.6. - Créances clients**

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

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Résultat de cession	4 482	(333)	24 530

➤ 20.1.7.1.8.7. - Dépréciation d'actifs

Dépréciation des actifs corporels et incorporels

Immeubles d'exploitation

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

Autres actifs corporels et incorporels

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

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

Dépréciation des contrats de location financement

Les dépréciations de créances issues des contrats de location financement sont inscrites dans la rubrique « prêts et créances sur la clientèle » (Cf. Note 3 de l'état de la situation financière).

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

Dépréciation des stocks

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

Dépréciation des goodwill

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

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

Dépréciation des créances douteuses

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

➤ 20.1.7.1.8.8. - Instruments financiers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat

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

- Les titres de placement sont évalués soit sur la base d'un prix de marché (instruments cotés), soit en fonction de l'actif net réévalué ou des flux futurs actualisés si le montant de la ligne est suffisamment significatif ;

- Les titres de participation sont évalués soit sur la base d'un prix de marché (instruments cotés), soit en fonction de l'actif net réévalué ou des flux futurs actualisés ;
- Les instruments dérivés sont valorisés au moyen d'une actualisation des flux futurs estimés selon la courbe des taux au 31/12/2011 de l'Euribor 3 mois sur 10 ans. La société a retenu l'actualisation communiquée par la société Finance Active ; la comparaison de ces chiffres avec ceux transmis par les différentes banques auprès desquelles les opérations de couverture sont souscrites est satisfaisante. Cette méthode de détermination correspond au niveau 3 de la nomenclature IFRS 7.

Passifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat

Ces passifs concernent la dette relative aux instruments dérivés. La dette est valorisée au moyen d'une actualisation des flux futurs (pour lesquels la société est engagée envers les banques offrant la couverture) calculée par Finance Active.

➤ 20.1.7.1.8.9. - Comptabilisation des obligations remboursables en actions et des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée

Obligations remboursables en actions (ORA)

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

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

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

Intérêt annuel

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

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

Amortissement anticipé au gré de la société

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

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

Amortissement anticipé au gré du porteur

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

Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI

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

Durée des titres

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

Modalités de remboursement

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

Forme des titres

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

Rang des titres

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

Intérêt annuel

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

Si l'Assemblée Générale Ordinaire :

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

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

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

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

➤ 20.1.7.1.8.10. - Provisions

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

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

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

➤ 20.1.7.1.8.11. - Actions propres

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

➤ 20.1.7.1.8.12. - Impôt

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

Impôt exigible

Le groupe Affine a une fiscalité mixte à savoir :

- un secteur SIIC qui permet de bénéficier de l'exonération d'impôt sur le résultat courant des activités locatives, des plus-values de cession d'immeubles et de participations et les dividendes des filiales ayant opté ;
- un secteur ex-Sicomi exonéré d'impôt sur le résultat courant qui s'applique aux contrats de location financement antérieurs à 1993 ;

- un secteur fiscalisé qui s'applique aux contrats de location financement libre (CBL) signés à compter du 1^{er} janvier 1993 et aux contrats de crédit-bail général (CBG) signés avant le 1^{er} janvier 1996 ;
- un secteur taxable pour les autres opérations.

Impôts différés

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

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

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

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

Les taux appliqués au 31 décembre 2011 sont :

Sociétés françaises hors SIIC	33,33 %
Sociétés allemandes	15,82 %
Sociétés belges	33,99 %

Conformément à la norme :

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

➤ 20.1.7.1.8.13. - Avantages du personnel

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

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

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

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

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

Les salariés recrutés à partir du 1^{er} janvier 2012 relèveront de la convention collective de l'immobilier.

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

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

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

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

20.1.7.2. - Information sectorielle

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

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

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

L'analyse sectorielle se fait selon 2 axes :

1/ Nature d'activité

- l'activité « Location-financement »,
- l'activité « Foncière française »,
- l'activité « Foncière belge »
- l'activité « Développement immobilier »,

2/ Secteur géographique

- Paris
- Région parisienne
- France
- Étranger

20.1.7.2.1. - Par nature d'activité

Au 31 décembre 2011 :

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

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

Au 31 décembre 2010 :

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

(en milliers d'euros)	Location financement	Foncière française	Foncière belge	Développement immobilier	Centre d'affaires	Total
Actifs sectoriels	54 301	770 668	177 693	197 825	-	1 200 487
Participations dans les MEE	-	-	43 814	(1 903)	-	41 911
Actifs non affectés	-	-	-	-	-	40 124
Total actif consolidé	-	-	-	-	-	1 282 522
Passifs sectoriels	9 209	529 640	262 773	11 176	-	812 798
Passifs non sectoriels	-	-	-	-	-	469 725
Total passif consolidé	-	-	-	-	-	1 282 523
Dépenses d'investissement	-	10 884	19 718	-	-	30 601
Charges d'amortissement	-	-	-	-	-	285
Autres charges non décaissées	37	1 170	249	5 226	-	6 682

20.1.7.2.2. - Par secteur géographique

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

Au 31/12/2011 :

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

Au 31/12/2010 :

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

20.1.7.3. - Principaux événements de l'exercice

Cotation

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

Capital social

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

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

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

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

Participations et méthode de consolidation

Déconsolidation de MGP SUN SARL.

Mise en équivalence de la société Banimmo à partir du 1^{er} Octobre 2011.

Affine, actionnaire de référence d'AffiParis, a participé à l'augmentation de capital lancé le 24 Octobre 2011 d'une part à titre irrédemptible par incorporation de son avance d'actionnaire à hauteur de 19 376 k€ et par l'exercice des DPS qu'elle a acquis sur le marché conduisant à une souscription à hauteur de 3 182 k€, d'autre part à titre réductible pour un montant de 2 495 k€. Au 29 novembre 2011, Affine détient 4 860 756 actions représentant 86,01 % du capital de la société.

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

Actifs destinés à la vente

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

20.1.7.4. - Périmètre de consolidation

Périmètre à la clôture

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

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

20.1. - Comptes consolidés

	31/12/2011			31/12/2010			31/12/2009			Secteur d'activité
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	
CAPUCINE INVESTISSEMENTS SA	IG	99,77 %	99,77 %	IG	99,77 %	99,77 %	IG	95,00 %	95,00 %	FF
CONCERTO DÉVELOPPEMENT SAS	IG	99,99 %	99,99 %	IG	70,29 %	69,27 %	IG	70,29 %	69,28 %	DI
AULNES Développement SAS	MEE	50,00 %	50,00 %	MEE	50,00 %	34,64 %	MEE	50,00 %	34,64 %	DI
CHAVORNAY PARC SA	IP	50,00 %	50,00 %	IP	50,00 %	34,64 %	IP	50,00 %	34,64 %	DI
CONCERTO BALKANS SRL	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	69,28 %	DI
CONCERTO Développement Iberica SL	IG	100,00 %	99,99 %	IG	100,00 %	69,27 %	IG	100,00 %	69,28 %	DI
CONCERTO LOGISTIC PARK MER	IG	99,99 %	99,98 %	IG	99,99 %	69,27 %	IG	99,99 %	69,27 %	DI
MGP SUN SARL (1) (2)	-	-	-	MEE	10,00 %	6,93 %	MEE	10,00 %	6,93 %	FF
PROMAFFINE SAS	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	DI
BOURGHEROULDE - L'EGLISE	-	-	-	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	DI
CAP 88	MEE	40,00 %	40,00 %	MEE	40,00 %	40,00 %	MEE	40,00 %	40,00 %	DI
DOLE SARL	-	-	-	-	-	-	IP	50,00 %	50,00 %	DI
LUCE CARRE D'OR SCI	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	DI
MARSEILLE 88 CAPELETTE	MEE	40,00 %	40,00 %	MEE	40,00 %	40,00 %	MEE	40,00 %	40,00 %	DI
NANTERRE TERRASSES 12 SCI	IP	50,00 %	50,00 %	IP	50,00 %	50,00 %	IP	50,00 %	50,00 %	DI
29 COPERNIC SCI	MEE	50,00 %	50,00 %	MEE	50,00 %	50,00 %	MEE	50,00 %	50,00 %	DI

LF : Location-financement

FF : Foncière française

FB : Foncière belge

DI : Développement immobilier

CA : Centres d'affaires

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

20.1.7.5. - Notes et commentaires

20.1.7.5.1. - Notes sur l'état de la situation financière

➤ Note 1 – Immeubles du patrimoine

Les immeubles du patrimoine sont composés de :

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

Affine :

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

Autres sociétés :

Pour les filiales dédiées d’Affine :

8 des 9 immeubles figurant dans les filiales d’Affine, soit 93,7 % de la juste valeur du patrimoine, ont fait l’objet d’une évaluation externe au 31 décembre 2011 de la part de deux experts

indépendants (Foncier Expertise et Cushman & Wakefield). Un actif, représentant 6,3 % de la juste valeur du patrimoine locatif, a été valorisé en interne.

Pour AffiParis :

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

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

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

Tableau synthétique de la variation de juste valeur

Au 31 décembre 2011 :

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

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

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

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

20.1. - Comptes consolidés

Au 31 décembre 2010 :

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

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

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

Au 31 décembre 2009 :

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

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

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

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

Immeubles de placement :

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

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

20.1. - Comptes consolidés

(en milliers d'euros)	Valeurs retenues	Expertises	Écart	Commentaires
Cushman and Wakefield	311 309	312 560	(1 251)	dont (653) K€ sur l'immeuble Baudry, car le différé de paiement accordé au principal locataire est annulé, étant déjà pris par ailleurs dans les comptes et (599) K€ liés à la prise en compte de travaux sur l'immeuble de la tour Traversière
Ad Valorem	80 390	80 390	-	
CBRE	115 933	115 933	-	
BNP Real Estate	140 862	140 862	-	
Crombrughe	113 057	113 057	-	
En-cours de construction	10 993	10 993	-	
Honoraires de commercialisation	1 108	-	1 108	
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2010	773 651	773 795	(144)	

(en milliers d'euros)	Valeurs retenues	Expertises	Écart	Commentaires
Cushman and Wakefield	203 614	204 560	(946)	(946 K€) se décomposant en (1046) K€ sur l'immeuble Baudry, car le différé de paiement accordé au principal locataire est annulé, et 176 K€ liés à la prise en compte de travaux
BNP Real Estate	218 941	218 845	96	Prise en compte de 96 K€ de travaux
Ad Valorem	184 110	184 110	-	
Jones Lang Lassalle	36 850	36 850	-	
Crombrughe	115 899	123 713	(7 814)	Les écarts proviennent de la fiscalité belge (la vente des sociétés est exonérée)
CBRE	8 050	8 050	-	
Foncier Expertise	1 045	1 045	-	
Acquisitions	34 812	-	34 812	Le coût de l'acquisition réalisée le 07/12/2009 a servi de juste valeur au 31/12/2009
Expertises internes	6 050	-	6 050	
En-cours de construction	23 714	-	23 714	La construction des immeubles concernés a démarré avant le 01/01/2009, ils sont aux coûts historiques
Honoraires de commercialisation	988	-	988	
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2009	834 073	777 173	56 901	

Actifs détenus en vue de la vente :

(en milliers d'euros)	Valeurs retenues	Expertises externes	Écart	Commentaires
Expertises externes	135 982	136 953	(971)	dont (685) K€ sur l'immeuble Baudry expertisé par Cushman d'honoraires et (276) K€ sur le même immeuble, car le différé de paiement accordé au principal locataire est annulé, étant déjà pris par ailleurs dans les comptes.
Expertises internes	11 532	-	11 532	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	3 849	-	3 849	
ACTIFS NON COURANTS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE AU 31/12/2011	151 363	136 953	14 410	

(en milliers d'euros)	Valeurs retenues	Expertises externes	Écart	Commentaires
Expertises externes	63 065	63 325	(260)	Pour un immeuble, le Groupe a retenu une offre d'acquisition et non l'expertise.
Expertises internes	4 630	-	4 630	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	7 670	-	7 670	
ACTIFS NON COURANTS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE AU 31/12/2010	75 365	63 325	12 040	

(en milliers d'euros)	Valeurs retenues	Expertises externes	Écart	Commentaires
Expertises externes	41 450	41 450	-	
Expertises internes	6 555	-	6 555	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	39 402	29 480	9 922	Sur 12 actifs, 5 actifs avaient fait l'objet parallèlement d'une expertise externe
ACTIFS NON COURANTS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE AU 31/12/2009	87 407	70 930	16 477	

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

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

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

Variations de la valeur des immeubles

(en milliers d'euros)	Location	En cours	Actifs détenus en vue de la vente	TOTAL
Au 31/12/2008	956 703	27 335	104 249	1 088 288
Augmentations	71 929	57 400	209	129 538
Acquisitions de l'exercice	71 929	57 400	209	129 538
Diminutions	(75 429)	(47 747)	(12 313)	(135 489)
Mise au rebut	-	-	-	-
Cessions	(75 429)	(47 747)	(12 313)	(135 489)
Variation de périmètre	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	(32 474)	-	(11 202)	(43 676)
Virements de poste à poste	(109 456)	(14 510)	6 464	(117 502)
Variation des coûts directs initiaux	(605)	-	-	(605)
Transferts de secteur	1 228	(301)	-	926
Au 31/12/2009	811 896	22 177	87 407	921 480
Augmentations	1 321	9 503	195	11 019
Acquisitions de l'exercice	1 321	9 503	195	11 019
Diminutions	(61 793)	(44)	(19 486)	(81 323)
Mise au rebut	-	-	-	-
Cessions	(61 793)	(44)	(19 486)	(81 323)
Variation de périmètre	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	227	-	(2 507)	(2 281)
Virements de poste à poste	10 706	(20 462)	9 755	-
Variation des coûts directs initiaux	119	-	-	119
Transferts de secteur	-	-	-	-
Au 31/12/2010	762 477	11 175	75 365	849 015
Augmentations	30 673	5 651	20	36 345
Acquisitions de l'exercice	30 673	5 651	20	36 345
Diminutions	(15 211)	(11)	(23 701)	(38 923)
Mise au rebut	-	-	-	-
Cessions	(15 211)	(11)	(23 701)	(38 923)
Variation de périmètre	(155 865)	(4)	(19 800)	(175 668)
Variation de la juste valeur	732	-	1 158	1 890
Virements de poste à poste	(107 296)	(11 096)	118 320	(71)
Variation des coûts directs initiaux	130	-	-	130
Transferts de secteur	-	-	-	-
AU 31/12/2011	515 641	5 716	151 363	672 718

➤ Note 2 – Immobilisations corporelles et incorporelles

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

➤ Note 3 – Emprunts à long terme

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

(en milliers d'euros)		De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	634 636	55 784	313 329	265 522
<i>Taux fixe</i>				
<i>Taux variable</i>				
Comptes de couverture d'engagement de location financement	4 865	993	3 031	841
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(4 610)			
TOTAL AU 31/12/2010	634 891	56 777	316 360	266 364

(en milliers d'euros)		De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	619 265	136 122	169 572	313 571
<i>Taux fixe</i>				
<i>Taux variable</i>				
Comptes de couverture d'engagement de location financement	7 498	1 181	3 465	2 852
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(3 846)			
TOTAL AU 31/12/2009	622 917	137 303	173 036	316 423

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

➤ Note 4 – Autres actifs & passifs financiers

Au 31 décembre 2011 :

(en milliers d'euros)	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
ACTIFS FINANCIERS					
Non courants					
Opérations de location financement et créances rattachées	30 673	-	-	19 523	11 150
Actifs disponibles à la vente	269	-	-	-	269
Instruments dérivés à la juste valeur	2 607	-	-	2 607	-
Dépôts et cautionnement versés	4 812	-	-	-	4 812
Prêts	765	-	-	749	15
Total actifs financiers non courant	39 125	-	-	22 879	16 246
Courants					
Autres créances	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents	23 316	23 316	-	-	-
<i>Équivalents de trésorerie : Sicavs</i>	-	-	-	-	-
<i>Retraitement à la juste valeur des sicavs</i>	-	-	-	-	-
<i>Comptes de règlements relatifs aux titres</i>	465	465	-	-	-
<i>Comptes bancaires débiteurs</i>	22 851	22 851	-	-	-
Total actifs financiers courant	23 316	23 316	-	-	-
PASSIFS FINANCIERS					
Non courants					
Instruments financiers à long terme	14 136	-	-	13 896	240
Primes actualisées à payer	1 415	-	-	1 415	-
Dettes rattachées	-	-	-	-	-
Total passifs financiers non courants	15 551	-	-	15 311	240
Courants					
Emprunt et dettes financières	46 620	15 926	30 694	-	-
<i>À moins d'un an</i>	36 249	5 170	31 079	-	-
<i>Comptes de couverture d'engagement location financement</i>	3 093	2 979	113	-	-
<i>Étalement des frais d'emprunts au TIE</i>	(616)	(117)	(499)	-	-
<i>Intérêts courus sur emprunts</i>	1 197	1 197	-	-	-
<i>Découverts bancaires</i>	4 405	4 405	-	-	-
<i>Comptes courants et dettes rattachées</i>	2 292	2 292	-	-	-
Total passifs financiers courants	46 620	15 926	30 694	-	-

Au 31 décembre 2010 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<u>ACTIFS FINANCIERS</u>					
Non courants					
Opérations de location financement et créances rattachées	53 729	2 805	7 481	26 056	17 387
Actifs disponibles à la vente	15 641	-	-	-	15 641
Instruments dérivés à la juste valeur	4 334	-	-	4 312	22
Dépôts et cautionnement versés	4 752	-	-	-	4 752
Prêts	34 970	179	-	32 325	2 466
Total actifs financiers non courant	113 426	2 983	7 481	62 693	40 269
Courants : trésorerie et équivalents					
Équivalents de trésorerie : Sicavs	1 127	1 127	-	-	-
Retraitement à la juste valeur des Sicavs	4	4	-	-	-
Comptes de règlements relatifs aux titres	1 069	1 069	-	-	-
Comptes bancaires débiteurs	25 653	25 653	-	-	-
Total trésorerie & équivalents de trésorerie	27 853	27 853	-	-	-
<u>PASSIFS FINANCIERS</u>					
Non courants					
Instruments financiers à long terme	22 949	304	936	15 267	6 442
Certificats de trésorerie	18 000	-	18 000	-	-
Dettes rattachées	(72)	-	(72)	-	-
Total passifs financiers non courants	40 877	304	18 864	15 267	6 442
Courants : emprunt et dettes financières					
À moins d'un an	59 821	7 075	52 746	-	-
Comptes de couverture d'engagement location financement	3 253	461	2 792	-	-
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(178)	(35)	(144)	-	-
Intérêts courus sur emprunts	3 577	3 577	-	-	-
Découverts bancaires	3 348	3 348	-	-	-
Comptes courants et dettes rattachées	2 471	2 471	-	-	-
Total emprunts & dettes financières	72 292	16 898	55 394	-	-

Au 31 décembre 2009 :

(en milliers d'euros)	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
ACTIFS FINANCIERS					
Non courants					
Opérations de location financement et créances rattachées	68 631	3 139	12 025	31 694	21 772
Actifs disponibles à la vente	5 118	-	-	-	5 118
Instruments dérivés à la juste valeur	3 859	-	-	3 739	120
Dépôts et cautionnement versés	5 353	-	-	-	5 353
Prêts	12 816	18	-	12 726	72
Total actifs financiers non courant	95 776	3 157	12 025	48 159	32 435
Courants : trésorerie et équivalents					
Équivalents de trésorerie : Sicavs	2 022	2 022	-	-	-
Retraitement à la juste valeur des Sicavs	85	85	-	-	-
Comptes de règlements relatifs aux titres	748	748	-	-	-
Comptes bancaires débiteurs	31 931	31 931	-	-	-
Total trésorerie & équivalents de trésorerie	34 785	34 785	-	-	-
PASSIFS FINANCIERS					
Non courants					
Instruments financiers à long terme	21 249	271	1 253	11 643	8 082
Certificats de trésorerie	15 750	10 250	5 500	-	-
Dettes rattachées	(38)	(38)	-	-	-
Total passifs financiers non courants	36 961	10 483	6 753	11 643	8 082
Courants : emprunt et dettes financières					
À moins d'un an	57 125	37 851	19 274	-	-
Comptes de couverture d'engagement location financement	3 929	273	3 656	-	-
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(177)	(34)	(143)	-	-
Intérêts courus sur emprunts	1 276	1 276	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-	-	-
Comptes courants et dettes rattachées	1 212	1 212	-	-	-
Total emprunts & dettes financières	63 365	40 577	22 788	-	-

➤ Note 5 – Éléments détenus en vue de la vente

(en milliers d'euros)	31/12/2011		31/12/2010		31/12/2009	
	Actif	Passif	Actif	Passif	Actif	Passif
Branche d'activité	-	-	-	-	5 067	5 020
Immeuble de placement						
Immeubles détenus en vue de la vente	151 363	-	75 365	-	87 407	-
Emprunts	-	96 300	-	29 934	-	35 163
Dépôts de garantie	-	1 229	-	1 111	-	1 323
Sous-total	151 363	97 529	75 365	31 045	87 407	36 487
Actifs financiers disponibles à la vente						
Titres	204	-	13 897	-	3 306	-
Créances rattachées	65	-	76	-	104	-
Sous-total	269	-	13 973	-	3 410	-
TOTAL	151 632	97 529	89 338	31 045	95 885	41 507

➤ Note 6 – Autres actifs

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

➤ Note 7 – Autres passifs

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

➤ Note 8 – Prêts et créances sur la clientèle

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

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

20.1. - Comptes consolidés

Au 31 décembre 2011 :

(en milliers d'euros)		Non échues	30 jours au plus	plus 30 jours et moins de 180 jours	plus de 180 jours et moins d'un an	plus d'un an
IMMEUBLES DE PLACEMENTS						
Brut	9 624	3 415	1 416	2 218	746	1 830
Dépréciation	1 460	-	-	73	71	1 316
Net	8 164	3 415	1 416	2 144	675	514
PRESTATIONS DE SERVICES						
Brut	853	257	-	299	160	137
Dépréciation	114	-	-	-	-	114
Net	739	257	-	299	160	23
TOTAL						
Brut	10 478	3 672	1 416	2 517	906	1 967
Dépréciation	1 574	-	-	73	71	1 430
NET	8 904	3 672	1 416	2 444	835	538

Au 31 décembre 2010 :

(en milliers d'euros)		Non échues	30 jours au plus	plus 30 jours et moins de 180 jours	plus de 180 jours et moins d'un an	plus d'un an
IMMEUBLES DE PLACEMENTS						
Brut	15 960	4 397	201	1 054	2 060	8 248
Dépréciation	3 527	-	69	35	589	2 835
Net	12 433	4 397	132	1 019	1 471	5 413
PRESTATIONS DE SERVICES						
Brut	1 380	490	-	237	262	391
Dépréciation	146	-	-	-	-	146
Net	1 234	490	-	237	262	245
TOTAL						
Brut	17 341	4 887	201	1 292	2 322	8 639
Dépréciation	3 674	-	69	35	589	2 981
NET	13 667	4 887	132	1 256	1 733	5 658

Au 31 décembre 2009 :

(en milliers d'euros)		Non échues	30 jours au plus	plus 30 jours et moins de 180 jours	plus de 180 jours et moins d'un an	plus d'un an
IMMEUBLES DE PLACEMENTS						
Brut	27 895	15 241	1 300	2 722	1 042	7 590
Dépréciation	3 174	-	30	595	662	1 887
Net	24 722	15 241	1 270	2 127	381	5 703
PRESTATIONS DE SERVICES						
Brut	712	296	24	215	-	176
Dépréciation	146	-	-	-	-	146
Net	565	296	24	215	-	30
TOTAL						
Brut	28 607	15 537	1 324	2 937	1 042	7 766
Dépréciation	3 320	-	30	595	662	2 034
NET	25 287	15 537	1 294	2 342	381	5 732

➤ Note 9 – Stocks

Au 31 décembre 2011 :

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

Au 31 décembre 2010 :

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

Au 31 décembre 2009 :

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

➤ Note 10 – Contribution des entreprises mises en équivalence

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2011					31/12/2010					31/12/2009
	Valeur	%	Total bilan	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Valeur	%	Total bilan	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Valeur
MGP Sun Sarl	-	-	-	-	-	(1 936)	7 %	231	-	(128)	(1 599)
Aulnes développement	-	-	-	-	-	5	35 %	22	-	-	6
Paris 29 Copernic	7	50,00 %	725	-	13	(141)	50 %	882	-	(283)	(292)
2/4 Boulevard Hausmann	-	-	-	-	-	(22)	50 %	1 641	-	-	(22)
Cap 88	7	40,00 %	5 541	7 113	9	1 038	40 %	8 144	12 749	3 142	(219)
Marseille 88 Capelette	(824)	40,00 %	10 802	618	(1 530)	(808)	40 %	14 109	875	(763)	(510)
Jardin des Quais	26 703	74,75 %	16 178	4 827	(1 356)	-	-	-	-	-	-
Banimmo	59 926	49,51 %	376 048	17 502	1 156	-	-	-	-	-	-
Montéa	-	-	-	-	-	18 369	7 %	258 799	17 097	11 419	19 649
Immocert Tserclaes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	181
P.D.S.M.	-	-	-	-	-	5 194	25 %	1 442	-	200	1 631
Schoonmeers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 264
Conferinvest	-	-	-	-	-	854	24 %	100 843	35 796	1 684	29
City Mall invest	-	-	-	-	-	5 711	15 %	104 754	-	(586)	-
City Mall Dev	-	-	-	-	-	13 648	13 %	-	-	-	-
TOTAL	85 819					41 911					22 119

➤ Note 11 – Impôts différés

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

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

➤ Note 12 – Provisions

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

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

➤ Note 13 – Dettes fiscales et sociales

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010	31/12/2009
Personnel	1 710	1 341	1 710
Dettes fiscales (TVA, taxes)	2 968	3 796	3 518
TOTAL	4 677	5 138	5 227

20.1.7.5.2. - Notes sur le compte de résultat

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

➤ Note 14 – Revenus nets des immeubles

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

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

➤ Note 15 – Résultat des autres activités

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

➤ Note 16 – Charges nettes des provisions

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

➤ Note 17 – Résultat des cessions d'actifs

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

➤ Note 18 – Variation de valeur des goodwill

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	Variation 2011/2010	Variation 2010/2009
CONCERTO DEVELOPPEMENT SAS	-	-	(3 661)	-	3 661
AFFIPARIS	-	-	116	-	(116)
BANIMMO	-	-	-	-	-
VARIATION DE VALEURS DES GOODWILL	-	-	(3 545)	-	3 545

➤ Note 19 – Coût de l'endettement financier net

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

➤ Note 20 – Impôt sur les bénéfices

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

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

20.1. - Comptes consolidés

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

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

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

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

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

➤ Note 23 – Résultats et ANR par action

Résultat

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

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Résultat net - part du groupe	15 341	10 320	(2 794)
Coût des TSDI	(3 149)	(2 698)	(3 374)
Coût des ORA 1 & 2	(2 151)	(3 637)	(2 073)
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action	10 041	3 986	(8 240)
Réintégration du coût des ORA 1 et 2	2 151	3 637	2 073
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)	12 192	7 623	(6 167)
Retraitement EPRA	2 783	7 279	19 009
RÉSULTAT EPRA AJUSTÉ DU COÛT DES TSDI POUR LE CALCUL DU RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	14 975	14 902	12 842

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

20.1.7.6. - Gestion du risque financier

20.1.7.6.1. - Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

	31/12/2011				
	Valeur comptable				Juste valeur
	Actifs en juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Total	Total
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Instruments dérivés à la juste valeur par résultat	2 607	-	-	2 607	2 607
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	179	-	-	179	179
Actifs financiers disponibles à la vente	-	90	-	90	90
Prêts et créances sur la clientèle ⁽¹⁾	-	-	39 488	39 488	39 488
Clients et créances rattachées ⁽²⁾	-	-	8 904	8 904	8 904
Autres créances ⁽³⁾	-	-	25 885	25 885	25 885
Trésorerie et équivalents ⁽⁴⁾	-	-	23 316	23 316	23 316
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	2 786	90	97 592	100 468	100 468

(1) Ce poste comprend les autres crédits à la clientèle (1 937 K€) et les opérations de location financement et créances rattachées (37 551 K€).

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

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

	31/12/2011				
	Valeur comptable				Juste valeur
	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Dettes	Total	Total
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Instruments dérivés à la juste valeur par résultat	16 454	-	-	16 454	16 454
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽⁵⁾	-	352 162	-	352 162	352 162
Dettes envers la clientèle	-	-	9 890	9 890	9 890
Dépôts de garantie ⁽³⁾	-	7 145	-	7 145	7 145
Dettes fournisseurs et autres dettes ⁽⁴⁾	-	13 769	-	13 769	13 769
Trésorerie et équivalents ⁽⁴⁾	-	-	4 405	4 405	4 405
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	16 454	373 076	14 295	403 825	403 825

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

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

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

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

20.1. - Comptes consolidés

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

(1) Ce poste comprend les autres crédits à la clientèle (38 082 K€) et les opérations de location financement et créances rattachées (54 290 K€).

(2) Ce poste comprend les créances rattachées sur immeubles de placement (12 433 K€) et les créances de prestations de service (1 234 K€).

(3) Ce poste comprend, d'une part, les comptes ordinaires débiteurs pour 6 548K€ et, d'autre part, le poste Autres actifs (223 718 k€) sous déduction des stocks nets (183 474 K€), des comptes relatifs aux règlements de titres (1 069 K€), des charges constatées d'avance (2 504 K€), des créances fiscales et sociales (9 631 K€) et des appels de charges (2 611 K€).

	31/12/2010				
	Valeur comptable				Juste valeur
	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Dettes	Total	Total
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Instruments dérivés à la juste valeur par résultat	22 949	-	-	22 949	22 949
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽³⁾	-	615 050	-	615 050	615 050
Dettes envers la clientèle	-	-	10 589	10 589	10 589
Dépôts de garantie ⁽¹⁾	-	10 278	-	10 278	10 278
Dettes fournisseurs et autres dettes ⁽²⁾	-	36 661	-	36 661	36 661
Trésorerie et équivalents	-	-	3 353	3 353	3 353
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	22 949	661 989	13 942	698 879	698 879

(1) Ce poste correspond aux dépôts reçus compris dans les autres passifs.

(2) Ce poste correspond aux Autres passifs (64 599 K€) sous déduction des dettes fiscales et sociales (5 138 K€), des dépôts reçus (10 278 K€), des produits comptabilisés d'avance IP (3 306 K€), et des appels de charges locatives (9 215 K€).

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

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

20.1. - Comptes consolidés

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

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

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

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

	31/12/2009				
	Valeur comptable				Juste valeur
	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Dettes	Total	Total
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Instruments dérivés à la juste valeur	21 249	-	-	21 249	21 249
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽²⁾	-	648 185	-	648 185	648 185
Dettes envers la clientèle	-	-	12 639	12 639	12 639
Dépôts de garantie ⁽¹⁾	-	11 911	-	11 911	11 911
Dettes fournisseurs et autres dettes ⁽²⁾	-	40 551	-	40 551	40 551
Trésorerie et équivalents	-	-	25 432	25 432	25 432
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	21 249	700 648	38 070	759 967	759 967

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

(2) Ce poste correspond aux Autres passifs (70 715 K€) sous déduction des dettes fiscales et sociales (5 227 K€), des dépôts reçus (11 911 K€), des produits comptabilisés d'avance (4 955 K€), des comptes relatifs aux règlements de titres (26 K€) et des appels de charges locatives (8 098) K€.

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

Le groupe Affine :

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

20.1.7.6.2. - Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers :

➤ 20.1.7.6.2.1. - Risque de crédit

En 2011, le groupe Affine a maintenu une politique sélective, qu'il s'agisse de la solidité financière de ses clients, des secteurs d'activité dans lesquels ils opèrent, de leur localisation géographique et de la qualité des immeubles.

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

Les biens immobiliers pour lesquels le groupe a été alerté sur une possible fragilité font l'objet d'une expertise immobilière annuelle. Les actifs financiers en souffrance ont toujours une antériorité inférieure à 180 jours ; passé ce délai, la créance exigible est dépréciée à 100 % sous déduction des éventuelles garanties.

➤ 20.1.7.6.2.2. - Risque de liquidité

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

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

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

Les emprunts contractés par le groupe font l'objet de covenants de type :

- Loan To Value (LTV) ;
- ICR (Interest coverage ratio) ;
- DSCR (Debt Service Coverage Ratio).

Le non respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité partielle ou anticipée destinés à rétablir le ratio à son niveau contractuel.

Aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre 2011 à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date.

➤ 20.1.7.6.2.3. - Risque de taux

Le groupe Affine privilégie le recours à l'endettement à taux variable qui représente avant couverture, près de 93 % de sa dette bancaire au 31 décembre 2011 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Le groupe couvre son risque de taux d'intérêt par des opérations de marché (Caps, Swap et tunnel) contractés auprès d'établissements bancaires de premier plan. Ainsi au cours de l'exercice, les sociétés intégrées globalement ont souscrit deux caps et trois swaps pour un notional de 42 035 K€ garantissant des taux maximums allant de 1,8 % à 2,8 % ; les sociétés mises en équivalence ont souscrit deux collars et quatre swaps pour un notional de 75 000 k€ garantissant des taux compris entre 2,25 % et 4 %.

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

Les taux d'intérêt constituent la variable de risque tant sur les principaux actifs financiers que sur les emprunts bancaires, principaux passifs financiers. La société est exposée au risque de taux sur 13 % de sa dette non couverte.

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

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

Au 31/12/2011 :

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

Au 31/12/2010 :

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

Au 31/12/2009 :

Sensibilité à la variation de taux en K€	Charges 2010	Charges 2011	Charges 2012	Charges 2013
Augmentation de 50 points de base taux projeté de 2009	4 358	4 117	3 679	3 408
Augmentation de 100 points de base taux projeté de 2009	5 247	5 011	4 559	4 168

➤ 20.1.7.6.2.4. - Risque de change

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

➤ 20.1.7.6.2.5. - Risque de contrepartie

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

20.1.7.7. - Gestion du risque du capital

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

Les objectifs du groupe en matière de fonds propres sont :

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

Contrat de liquidité

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

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

20.1.7.8. - Engagements et garanties

20.1.7.8.1. - Engagements de financement et garanties donnés

➤ 20.1.7.8.1.1. - Emprunts et découverts bancaires

Garanties

(en milliers euros)	Postes du bilan	moins d'1 mois	de 1 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 2 ans	de 2 ans à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES NON COURANTES							
Faisant l'objet de garanties	226 183	-	-	-	25 744	108 929	91 510
Faisant l'objet de nantissements	37 908	-	-	-	4 216	12 920	20 772
Sans garantie ni nantissement	53 322	-	-	-	8 297	21 002	24 023
DETTES COURANTES							
Faisant l'objet de garanties	118 933	420	2 808	25 220	3 207	85 143	2 135
Faisant l'objet de nantissements	5 616	58	190	4 291	242	777	58
Sans garantie ni nantissement	8 071	451	1 615	6 005	-	-	-

Garanties : ces sûretés regroupent les hypothèques inscrites.

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

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

Engagements de financement

(en milliers euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	-	-	275
TOTAL	-	-	275

➤ 20.1.7.8.1.2. - Paiements minimums obligatoires dans le cadre des contrats de location financement pour lesquels le groupe est crédit preneur

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

(en milliers euros)	Paiements minimums	Valeur actuelle paiements minimums
Moins de 1 an	13 513	10 633
De 1 an à 5 ans	44 937	36 947
plus de 5 ans	58 982	51 151
Paiements minimums totaux au titre de la location	117 432	
Montants représentant des charges de financement	(18 701)	
VALEUR ACTUALISÉE DES PAIEMENTS MINIMAUX AU TITRE DE LA LOCATION	98 730	98 730

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

➤ 20.1.7.8.1.3. - Paiements minimums obligatoires dans le cadre de contrats de location simple pour lesquels le groupe est preneur

(en milliers d'euros)	Paiements minimums	Valeur actuelle paiements minimums
Moins de 1 an	479	467
De 1 an à 5 ans	1 973	1 866
plus de 5 ans	1 867	1 767
Paiements minimums totaux au titre de la location	4 319	
Montants représentant des charges de financement	219	
VALEUR ACTUALISÉE DES PAIEMENTS MINIMAUX AU TITRE DE LA LOCATION	4 100	4 100

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

20.1.7.8.2. - Engagements et garanties reçus

➤ 20.1.7.8.2.1. - Emprunts et découverts bancaires

Garanties

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	2 556	2 399	3 380
Engagements d'ordre de la clientèle	9 396	14 120	18 448
TOTAL	11 951	16 519	21 828

Engagements de financement

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Engagements reçus des établissements de crédit	24 988	85 755	55 538
Engagements reçus de la clientèle	-	-	-
TOTAL	24 988	85 755	55 538

➤ 20.1.7.8.2.2. - Revenus minimums garantis dans le cadre des contrats de location financement pour lesquels le groupe est crédit bailleur

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

(en milliers d'euros)	Paiements minimums	Valeur actuelle paiements minimums
Moins de 1 an	5 876	5 049
De 1 an à 5 ans	18 793	16 652
Plus de 5 ans	8 439	8 140
Paiements minimums au titre de la location	33 107	
Montants représentant des charges de financement	(3 267)	
Valeur actualisée des paiements minimums au titre de la location	29 841	29 841
VALEURS RÉSIDUELLES DES PAIEMENTS MINIMAUX AU TITRE DE LA LOCATION	-	-

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

Trois types de contrats existent dans le groupe :

- les contrats ex-Sicomi, conclus antérieurement à 1993 pour certains et 1996 pour d'autres : la durée moyenne de ces derniers est de 15 ans ;

- les contrats appelés Crédit Bail Libre (CBL) conclus à compter de 1993 ont une durée moyenne de 15 ans ;
- les contrats généraux (CBG) conclus à compter de 1996 ont une durée moyenne de 12 ans.

Par ailleurs, les futurs paiements minimums de sous-location à recevoir, au titre des contrats de sous-location non résiliables, sont compris dans les engagements de location simple en tant que bailleur, au même titre que les autres contrats de location simple.

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

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

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
<i>Moins de 1 an</i>	35 269	22 282
<i>De 1 an à 5 ans</i>	110 194	76 398
<i>plus de 5 ans</i>	36 780	31 008
Paiements minimaux totaux au titre de la location	182 243	
Montants représentant des charges de financement	(52 553)	
VALEUR ACTUALISÉE DES PAIEMENTS MINIMAUX AU TITRE DE LA LOCATION	129 689	129 688

L'ensemble du patrimoine du groupe Affine est localisé en France et en Belgique. Les contrats de location simple en France, dans le cas où Affine est bailleur, concernent généralement des baux commerciaux de 3/6/9 ans ; le preneur seul pouvant le résilier à chaque période triennale moyennant un préavis de six mois (usages locaux) donné par lettre recommandée AR. Les parties peuvent cependant déroger contractuellement à cette disposition de résiliation triennale en prévoyant une période de location ferme d'une durée supérieure à 3 ans.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice INSEE du coût de la construction ou l'ILC. Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises ou des paliers mais est en tout état de cause déterminé dès la signature du bail et pour sa durée. L'ensemble des charges, les impôts fonciers et les taxes sur les bureaux sont généralement à la charge du preneur.

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

20.1.7.9. - Rémunération et avantages consentis au personnel

20.1.7.9.1. - Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

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

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

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

- Mandataires sociaux : 3
- Cadres : 41
- Employés : 7

20.1.7.9.2. - Droit Individuel à la Formation

Les salariés du groupe ont accumulé un droit à formation de 3 494 heures.

20.1.7.9.3. - Actions gratuites

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 10 décembre 2008, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 4 575 actions en 2011.

La charge de l'exercice 2011, calculée conformément à la norme IFRS 2, s'élève à 49 K€ contre un produit de 173 K€ en 2010.

20.1.7.9.4. - Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi

Les pensions dues au titre des divers régimes de retraite obligatoires sont prises en charge par des organismes extérieurs spécialisés. Les cotisations dues au titre de l'exercice sont comptabilisées dans le résultat pour 437 K€ au 31 décembre 2011 contre 417 K€ au 31 décembre 2010.

Les engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes selon l'hypothèse d'une mise à la retraite et s'élèvent au 31 décembre 2011 à 448 K€ contre 395 K€ au 31 décembre 2010.

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

	2011	2010	2009
Taux d'actualisation	3,80 %	3,59 %	3,97 %
Taux de rotation	13 % jusqu'à 50 ans, 3 % au-delà	14 % jusqu'à 50 ans, 3 % au-delà	16 % jusqu'à 50 ans, 3 % au delà
Coefficient de revalorisation des salaires	1,58 %	1,58 %	1,76 %
Table de mortalité INSEE TD-TV	06-08	04-06	04-06

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

La détermination de la provision pour indemnités de départ à la retraite a été réalisée par le prestataire externe ADP.

Cette provision prend en considération les charges sociales.

20.1.7.10. - Informations relatives aux parties liées

20.1.7.10.1. - Rémunération des dirigeants

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Avantage à court terme (salaires, primes, etc...)	1 206	1 457	1 326
Avantages postérieurs à l'emploi	89	88	110
Autres avantages à long terme	26	39	38
Paievements fondés sur des actions			-
Avantages comptabilisés	1 421	1 584	1 474
Indemnité de rupture de contrat de travail	327	321	318
Avantages non comptabilisés	327	321	318

Sont dirigeants, les personnes occupant les fonctions de Président Directeur Général ou de Directeur Général des sociétés du Groupe.

➤ 20.1.7.10.1.1. - Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction et d'administration des sociétés du groupe s'est élevé à 1 286 K€ au titre de l'exercice 2011 contre 1 285 K€ au titre de l'exercice 2010.

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

- Voiture de fonction : une représentant une charge de 4,55 K€ en 2011 ;

- Indemnité de cessation de fonction : une clause prévoyant le versement d'un montant égal à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du groupe ;
- Cotisations aux organismes de retraite versées au titre de l'exercice : 89 K€ ;
- Cotisation GSC pour 22 K€.

Le montant des jetons de présence versés en 2011 aux administrateurs des sociétés du groupe s'est élevé à 139 K€ contre 173 K€ en 2010.

➤ 20.1.7.10.1.2. - Actions gratuites

Néant.

20.1.7.10.2. - Transactions d’Affine avec les sociétés liées

➤ 20.1.7.10.2.1. - Prêts consentis à des sociétés liées

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

<i>(en milliers d’euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
MGP SUN SARL	1 206	1 203	1 070
Dolce la Hulpe	-	1 476	-
Dolce Chantilly	-	492	-
City Mall Invest	-	20 160	-
Schoonmeers-Bugten SA	-	16	-
P.D.S.M SCARL	-	59	-
Conferinvest SA	-	14 464	13 965
Total des prêts consentis à des parties liées	1 206	37 870	15 035
MGP SUN SARL	3	6	5
Dolce la Hulpe	-	46	-
Dolce Chantilly	-	13	-
City Mall Invest	-	569	-
Schoonmeers-Bugten SA	-	1	-
P.D.S.M SCARL	-	3	-
Conferinvest SA	-	294	17
Total des produits d’intérêts sur les prêts consentis	3	932	19

MGP SUN SARL est déconsolidée au 1er juillet 2011. Dolce la Hulpe, Dolce Chantilly, City Mall Invest, Schoonmeers-Bugten SA, P.D.S.M SCARL, Conferinvest SA sont des filiales de Banimmo, société mise en équivalence à compter du 01/10/2011.

Aucune garantie n’a été reçue.

➤ 20.1.7.10.2.2. - Autres transactions avec des sociétés liées

MAB-Finances, en sa qualité de holding d’animation du groupe Affine, a signé avec celle-ci un contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, au titre duquel une charge de 182 K€ (montant partiel tenant compte de la fraction intégrée dans la rémunération des dirigeants) impacte les comptes 2011 contre 248 K€ en 2010.

20.1.7.11. - Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux

Au 31/12/2011 :

	Cailliau Dedouit et Associés				KPMG				Conseil Audit & Synthèse				Mazars			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Audit Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
Émetteur	198	195	40 %	42 %	198	195	94 %	91 %	-	-	0 %	-	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	263	264	54 %	58 %	-	20	0 %	9 %	70	70	88 %	100 %	-	127	-	89 %
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du CAC																
Émetteur	12	-	2 %	-	12	-	6 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	17	-	4 %	-	-	-	0 %	-	10	-	12 %	-	-	-	-	-
Sous-Total	490	459	100 %	100 %	210	215	100 %	100 %	80	70	100 %	100 %	-	127	-	89 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement																
Juridiques, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-	11 %
Sous-Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-	11 %
TOTAL	490	459	100 %	100 %	210	215	100 %	100 %	80	70	100 %	100 %	-	142	-	100 %

Au 31/12/2010 :

	Cailliau Dedouit et Associés				KPMG				Conseil Audit & Synthèse				Mazars				Price Waterhouse Coopers			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Audit Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																				
Émetteur	195	153	42 %	33 %	195	155	91 %	85 %	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %	0	-	0 %	0 %
Filiales intégrées globalement	264	312	58 %	67 %	20	28	9 %	15 %	70	86	100 %	100 %	127	0	89 %	0 %	0	191	0 %	93 %
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du CAC																				
Émetteur	-	-	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %
Filiales intégrées globalement	-	-	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %	0	15	0 %	7 %
Sous-Total	459	465	100 %	100 %	215	182	100 %	100 %	70	86	100 %	100 %	127	0	89 %	0 %	0	206	0 %	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement																				
Juridiques, fiscal, social	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %
Autres	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %	15	0	11 %	0 %	0	0	0 %	0 %
Sous-Total	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %	15	0	11 %	0 %	0	0	0 %	0 %
TOTAL	459	465	100 %	100 %	215	182	100 %	100 %	70	86	100 %	100 %	142	0	100 %	0 %	0	206	0 %	100 %

20.1.7.12. - Événements postérieurs à la clôture

Néant.

20.1.8 Proforma

20.1.8.1. - État de situation financière consolidée (bilan)

20.1.8.1.1. - Actif

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

20.1.8.1.2. - Passif

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

20.1.8.2. - État du résultat global consolidé

20.1.8.2.1. - Compte de résultat consolidé

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

20.1.8.2.2. - État du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

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

(1) Titres Altaréa en 2009 et Montéa en 2010

20.1.8.3. - Tableau des flux de trésorerie consolidés

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

Trésorerie et équivalents

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

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

20.2. - Comptes consolidés - Proforma

20.2.1. État de situation financière consolidée (bilan)	119
20.2.1.1. - Actif	119
20.2.1.2. - Passif	120
20.2.2. État du résultat global consolidé.....	121
20.2.2.1. - Compte de résultat consolidé.....	121
20.2.2.2. - État du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	122
20.2.3. Tableau de variation des capitaux propres.....	123
20.2.4. Tableau des flux de trésorerie consolidés.....	124
20.2.5. Évolution du nombre d'actions composant le capital	125
20.2.6. Périmètre à la clôture.....	126
20.2.7. Notes et commentaires.....	127
20.2.7.1. - Notes sur l'état de la situation financière	127
20.2.7.2. - Notes sur le compte de résultat	140

20.2.1 État de situation financière consolidée (bilan)**20.2.1.1. - Actif**

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

20.2.1.2. - Passif

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

20.2.2 État du résultat global consolidé

20.2.2.1. - Compte de résultat consolidé

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

20.2.2.2. - État du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

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

(1) Titres Altaréa en 2009 et Montéa en 2010

20.2.3 Tableau de variation des capitaux propres

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

20.2.4 Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)

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

Trésorerie et équivalents

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

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

20.2.5 Évolution du nombre d'actions composant le capital

Actions autorisées, émises et libérées

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

Actions propres

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

20.2.6 Périmètre à la clôture

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

	31/12/2011			31/12/2010			31/12/2009		
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
AULNES Développement SAS	MEE	50,00 %	50,00 %	MEE	50,00 %	34,64 %	MEE	50,00 %	34,64 %
CHAVORNAY PARC SA	IP	50,00 %	50,00 %	IP	50,00 %	34,64 %	IP	50,00 %	34,64 %
CONCERTO BALKANS SRL	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	69,28 %
CONCERTO Développement Iberica SL	IG	100,00 %	99,99 %	IG	100,00 %	69,27 %	IG	100,00 %	69,28 %
CONCERTO LOGISTIC PARK MER	IG	99,99 %	99,98 %	IG	99,99 %	69,27 %	IG	99,99 %	69,27 %
MGP SUN SARL (1) (2)	-	-	-	MEE	10,00 %	6,93 %	MEE	10,00 %	6,93 %
PROMAFFINE SAS	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
BOURGTHEROULDE - L'EGLISE	-	-	-	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
CAP 88	MEE	40,00 %	40,00 %	MEE	40,00 %	40,00 %	MEE	40,00 %	40,00 %
DOLE SARL	-	-	-	-	-	-	IP	50,00 %	50,00 %
LUCE CARRE D'OR SCI	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
MARSEILLE 88 CAPELETTE	MEE	40,00 %	40,00 %	MEE	40,00 %	40,00 %	MEE	40,00 %	40,00 %
NANTERRE TERRASSES 12 SCI	IP	50,00 %	50,00 %	IP	50,00 %	50,00 %	IP	50,00 %	50,00 %
29 COPERNIC SCI	MEE	50,00 %	50,00 %	MEE	50,00 %	50,00 %	MEE	50,00 %	50,00 %

20.2.7 Notes et commentaires

20.2.7.1. - Notes sur l'état de la situation financière

Note 1 – Immeubles du patrimoine

Les immeubles du patrimoine sont composés de :

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

➤ Affine :

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

➤ Autres sociétés :

Pour les filiales dédiées d'Affine :

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

Pour AffiParis :

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

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

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

➤ Tableau synthétique de la variation de juste valeur

Au 31 décembre 2011 :

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

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

Au 31 décembre 2010 :

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

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

Au 31 décembre 2009 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	01/01/2009	Acquisitions ou travaux	Transferts	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2009 ¹
PAR TYPE D'ACTIFS *						
Locaux d'activité, entrepôts	196 811	14 922	-	(2 568)	(3 492)	205 673
Bureaux	479 974	2 659	2 521	(41 469)	(21 358)	422 327
Commerce	32 871	54 706	-	-	(5 055)	82 522
Autres	53 371	33	(301)	(540)	(2 852)	49 711
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	231 110	1 211	-	(8 496)	(15 710)	208 115
Province - française	299 841	70 590	2 521	(28 641)	(5 133)	339 178
Autres	28 133	60	(301)	-	(2 342)	25 550

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

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

Immeubles de placement :

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Valeurs retenues	Expertises	Écart	Commentaires
Cushman and Wakefield	311 309	312 560	(1 251)	dont (653) K€ sur l'immeuble Baudry, car le différé de paiement accordé au principal locataire est annulé, étant déjà pris par ailleurs dans les comptes et (599) K€ liés à la prise en compte de travaux sur l'immeuble de la tour Traversière
Ad Valorem	80 390	80 390	-	
CBRE	67 593	67 593	-	
BNP Real Estate	140 862	140 862	-	
En-cours de construction	10 993	10 993	-	
Honoraires de commercialisation	401	-	401	
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2010	611 547	612 398	(851)	

<i>(en milliers d'euros)</i>	Valeurs retenues	Expertises	Écart	Commentaires
Cushman and Wakefield	159 254	160 200	(946)	(946 K€) se décomposant en (1046) K€ sur l'immeuble Baudry, car le différé de paiement accordé au principal locataire est annulé, et 176 K€ liés à la prise en compte de travaux
BNP Real Estate	218 941	218 845	96	Prise en compte de 96 K€ de travaux
Ad Valorem	184 110	184 110	-	
Jones Lang Lasalle	36 850	36 850	-	
CBRE	8 050	8 050	-	
Foncier Expertise	1 045	1 045	-	
Acquisition	34 812	-	34 812	Le coût de l'acquisition réalisée le 07/12/2009 a servi de Juste Valeur au 31/12/2009
Expertises internes	6 050	-	6 050	
En-cours de construction	23 714	-	23 714	La construction des immeubles concernés a démarré avant le 01/01/2009, ils sont aux coûts historiques.
Honoraires de commercialisation	250	-	250	
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2009¹	673 075	609 100	63 976	

Actifs détenus en vue de la vente :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Valeurs retenues	Expertises externes	Écart	Commentaires
Expertises externes	135 982	136 953	(971)	<i>dont (685) K€ sur l'immeuble Baudry expertisé par Cushman d'honoraires et (276) K(en milliers d'euros) sur le même immeuble, car le différé de paiement accordé au principal locataire est annulé, étant déjà pris par ailleurs dans les comptes.</i>
Expertises internes	11 532	-	11 532	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	3 849	-	3 849	
ACTIFS NON COURANTS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE AU 31/12/2011	151 363	136 953	14 410	

<i>(en milliers d'euros)</i>	Valeurs retenues	Expertises externes	Écart	Commentaires
Expertises externes	63 065	63 325	(260)	<i>Pour un immeuble, le Groupe a retenu une offre d'acquisition et non l'expertise.</i>
Expertises internes	4 630	-	4 630	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	7 670	-	7 670	
ACTIFS NON COURANTS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE AU 31/12/2010	75 365	63 325	12 040	

<i>(en milliers d'euros)</i>	Valeurs retenues	Expertises externes	Écart	Commentaires
Expertises externes	41 450	41 450	-	<i>Sur 12 actifs, 5 avaient fait l'objet parallèlement d'une expertise externe</i>
Expertises internes	6 555	-	6 555	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	39 402	29 480	9 922	
ACTIFS NON COURANTS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE AU 31/12/2009	87 407	70 930	16 477	

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

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

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

➤ Variations de la valeur des immeubles

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

Note 2 – Immobilisations corporelles et incorporelles

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

Note 3 – Emprunts à long terme

(en milliers d'euros)		De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	317 413	38 258	142 850	136 305
- Taux fixe	16 957	3 054	10 417	3 485
- Taux variable	300 456	35 204	132 433	132 819
Comptes de couverture d'engagement de location financement	4 505	3 306	529	670
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(2 081)	(580)	(1 167)	(334)
TOTAL AU 31/12/2011	319 836	40 984	142 212	136 640
(en milliers d'euros)		De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	402 990	37 766	135 606	229 618
- Taux fixe				
- Taux variable				
Comptes de couverture d'engagement de location financement	4 865	993	3 031	841
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(2 800)			
TOTAL AU 31/12/2010	405 055	38 759	138 636	230 460
(en milliers d'euros)		De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	474 218	76 252	114 738	283 228
- Taux fixe				
- Taux variable				
Comptes de couverture d'engagement de location financement	7 498	1 181	3 465	2 852
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(3 575)			
TOTAL AU 31/12/2009	478 141	77 433	118 203	286 081

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

Note 4 – Autres actifs & passifs financiers

Au 31 décembre 2011 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
ACTIFS FINANCIERS					
Non courants					
Opérations de location financement et créances rattachées	30 673	-	-	19 523	11 150
Actifs disponibles à la vente	269	-	-	-	269
Instruments dérivés à la juste valeur	2 607	-	-	2 607	-
Dépôts et cautionnement versés	4 812	-	-	-	4 812
Prêts	765	-	-	749	15
Total actifs financiers non courant	39 125	-	-	22 879	16 246
Courants					
Autres créances	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents	23 316	23 316	-	-	-
<i>Équivalents de trésorerie : Sicavs</i>	-	-	-	-	-
<i>Retraitement à la juste valeur des sicavs</i>	-	-	-	-	-
<i>Comptes de règlements relatifs aux titres</i>	465	465	-	-	-
<i>Comptes bancaires débiteurs</i>	22 851	22 851	-	-	-
Total actifs financiers courant	23 316	23 316	-	-	-
PASSIFS FINANCIERS					
Non courants					
Instruments financiers à long terme	14 136	-	-	13 896	240
Primes actualisées à payer	1 415	-	-	1 415	-
Dettes rattachées	-	-	-	-	-
Total passifs financiers non courants	15 551	-	-	15 311	240
Courants					
Emprunt et dettes financières	46 620	15 926	30 694	-	-
<i>À moins d'un an</i>	36 249	5 170	31 079	-	-
<i>Comptes de couverture d'engagement location financement</i>	3 093	2 979	113	-	-
<i>Étalement des frais d'emprunts au TIE</i>	(616)	(117)	(499)	-	-
<i>Intérêts courus sur emprunts</i>	1 197	1 197	-	-	-
<i>Découverts bancaires</i>	4 405	4 405	-	-	-
<i>Comptes courants et dettes rattachées</i>	2 292	2 292	-	-	-
Total passifs financiers courants	46 620	15 926	30 694	-	-

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

20.2. - Comptes consolidés - Proforma

Au 31 décembre 2010 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
ACTIFS FINANCIERS					
Non Courants					
Opérations de location financement et créances rattachées	53 729	2 805	7 481	26 056	17 387
Actifs disponibles à la vente	210	-	-	-	210
Instruments dérivés à la juste valeur	3 756	-	-	3 756	-
Dépôts et cautionnement versés	2 979	-	-	-	2 979
Prêts	18	2	-	-	16
Total actifs financiers non courant	60 692	2 807	7 481	29 812	20 592
Courants : Trésorerie et équivalents					
Équivalents de trésorerie : Sicavs	1 127	1 127	-	-	-
Retraitement à la juste valeur des sicavs	4	4	-	-	-
Comptes de règlements relatifs aux titres	1 069	1 069	-	-	-
Comptes bancaires débiteurs	21 503	21 503	-	-	-
Total trésorerie & équivalents de trésorerie	23 703	23 703	-	-	-
PASSIFS FINANCIERS					
Non Courants					
Instruments financiers à long terme	16 411	304	879	8 786	6 442
Certificats de trésorerie	-	-	-	-	-
Dettes rattachées	-	-	-	-	-
Total passifs financiers non courants	16 411	304	879	8 786	6 442
Courants : Emprunt et Dettes financières					
À moins d'un an	49 058	6 762	42 296	-	-
Comptes de couverture d'engagement location financement	3 253	461	2 792	-	-
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(178)	(35)	(144)	-	-
Intérêts courus sur emprunts	1 041	1 041	-	-	-
Découverts bancaires	3 348	3 348	-	-	-
Comptes courants et dettes rattachées	2 471	2 471	-	-	-
Total emprunts & dettes financières	58 993	14 048	44 944	-	-

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

20.2. - Comptes consolidés - Proforma

Au 31 décembre 2009 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
ACTIFS FINANCIERS					
Non Courants					
Opérations de location financement et créances rattachées	68 631	3 139	12 025	31 694	21 772
Actifs disponibles à la vente	279	-	-	-	279
Instruments dérivés à la juste valeur	2 470	-	-	2 470	-
Dépôts et cautionnement versés	3 212	-	-	-	3 212
Prêts	487	11	-	476	-
Total actifs financiers non courant	75 078	3 150	12 025	34 640	25 263
Courants : Trésorerie et équivalents					
Équivalents de trésorerie : Sicavs	2 022	2 022	-	-	-
Retraitement à la juste valeur des sicavs	85	85	-	-	-
Comptes de règlements relatifs aux titres	748	748	-	-	-
Comptes bancaires débiteurs	30 175	30 175	-	-	-
Total trésorerie & équivalents de trésorerie	33 030	33 030	-	-	-
PASSIFS FINANCIERS					
Non Courants					
Instruments financiers à long terme	16 332	271	848	7 131	8 082
Certificats de trésorerie	-	-	-	-	-
Dettes rattachées	-	-	-	-	-
Total passifs financiers non courants	16 332	271	848	7 131	8 082
Courants : Emprunt et Dettes financières					
À moins d'un an	54 712	36 358	18 354	-	-
Comptes de couverture d'engagement location financement	3 929	273	3 656	-	-
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(177)	(34)	(143)	-	-
Intérêts courus sur emprunts	1 231	1 231	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-	-	-
Comptes courants et dettes rattachées	1 206	1 206	-	-	-
Total emprunts & dettes financières	60 901	39 034	21 867	-	-

Note 5 – Éléments détenus en vue de la vente

(en milliers d'euros)	31/12/2011		31/12/2010		31/12/2009	
	Actif	Passif	Actif	Passif	Actif	Passif
Branche d'activité	-	-	-	-	5 067	5 020
Immeuble de placement						
Immeubles détenus en vue de la vente	151 363	-	75 365	-	87 407	-
Emprunts	-	96 300	-	29 934	-	35 163
Dépôts de garantie	-	1 229	-	1 111	-	1 323
Sous-total	151 363	97 529	75 365	31 045	87 407	36 487
Actifs financiers disponibles à la vente						
Titres	204	-	20	-	21	-
Créances rattachées	65	-	76	-	104	-
Sous-total	269	-	96	-	125	-
TOTAL	151 632	97 529	75 461	31 045	92 600	41 507

Note 6 – Autres actifs

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

Note 7 – Autres passifs

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

Note 8 – Prêts et créances sur la clientèle

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

Au 31 décembre 2011 :

(en milliers d'euros)		Non échues	30 jours au plus	plus 30 jours et moins de 180 jours	plus de 180 jours et moins d'un an	plus d'un an
IMMEUBLES DE PLACEMENTS						
Brut	9 624	3 415	1 416	2 218	746	1 830
Provision	1 460	-	-	73	71	1 316
Net	8 164	3 415	1 416	2 144	675	514
PRESTATIONS DE SERVICES						
Brut	853	257	-	299	160	137
Provision	114	-	-	-	-	114
Net	739	257	-	299	160	23
TOTAL						
Brut	10 478	3 672	1 416	2 517	906	1 967
Provision	1 574	-	-	73	71	1 430
NET	8 904	3 672	1 416	2 444	835	538

Au 31 décembre 2010 :

(en milliers d'euros)		Non échues	30 jours au plus	plus 30 jours et moins de 180 jours	plus de 180 jours et moins d'un an	plus d'un an
IMMEUBLES DE PLACEMENTS						
Brut	7 735	2 609	619	1 249	1 062	2 196
Provision	2 275	-	69	35	534	1 637
Net	5 461	2 609	551	1 213	528	559
PRESTATIONS DE SERVICES						
Brut	1 380	490	-	237	262	391
Provision	146	-	-	-	-	146
Net	1 234	490	-	237	262	245
TOTAL						
Brut	9 116	3 099	619	1 486	1 324	2 587
Provision	2 421	-	69	35	534	1 783
NET	6 694	3 099	551	1 451	790	804

Au 31 décembre 2009 :

<i>(en milliers d'euros)</i>		Non échues	30 jours au plus	plus 30 jours et moins de 180 jours	plus de 180 jours et moins d'un an	plus d'un an
IMMEUBLES DE PLACEMENTS						
Brut	12 419	6 807	1 103	2 545	977	986
Provision	1 918	-	30	595	662	632
Net	10 500	6 807	1 073	1 950	315	354
PRESTATIONS DE SERVICES						
Brut	712	296	24	215	-	176
Provision	146	-	-	-	-	146
Net	565	296	24	215	-	30
TOTAL						
Brut	13 130	7 104	1 127	2 760	977	1 162
Provision	2 065	-	30	595	662	778
NET	11 066	7 104	1 097	2 165	315	384

Note 9 – Stocks

Au 31 décembre 2011 :

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

Au 31 décembre 2010 :

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

Au 31 décembre 2009 :

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

Note 10 – Contribution des entreprises mises en équivalence

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

Note 11 – Impôts différés

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

Note 12 – Provisions

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

Note 13 – Dettes fiscales et sociales

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

20.2.7.2. - Notes sur le compte de résultat

Note 14 – Revenus nets des immeubles

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

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

Note 15 – Résultat des autres activités

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

Note 16 – Charges nettes des provisions

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

Note 17 – Résultat des cessions d'actifs

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

Note 18 – Variation de valeur des goodwill

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	Variation 2011/2010	Variation 2010/2009
CONCERTO DEVELOPPEMENT SAS	-	-	(3 661)	-	3 661
AFFIPARIS	-	-	116	-	(116)
VARIATION DE VALEURS DES GOODWILL	-	-	(3 545)	-	3 545

Note 19 – Coût de l'endettement financier net

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

Note 20 – Impôt sur les bénéfices

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

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	Variation 2011/2010	Variation 2010/2009
Quote-part dans les résultats nets	1 312	2 975	9 070	(1 663)	(6 095)
Moins values de titres MEE	-	-	-	-	-
Plus values de titres MEE	-	-	-	-	-
TOTAL	1 312	2 975	9 070	(1 663)	(6 095)

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

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

Note 23 – Résultats et ANR par action

➤ Résultat

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Résultat net - part du groupe	15 262	10 319	(2 854)
Coût des TSDI	(3 149)	(2 698)	(3 374)
Coût des ORA 1 & 2	(2 151)	(3 637)	(2 073)
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action	9 962	3 985	(8 301)
Réintégration du coût des ORA 1 et 2	2 151	3 637	2 073
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)	12 113	7 622	(6 228)
Retraitement EPRA	3 237	5 701	18 432
RÉSULTAT EPRA AJUSTÉ DU COÛT DES TSDI POUR LE CALCUL DU RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	15 350	13 323	12 204

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

ANR IFRS

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

ANR EPRA

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

20.3 - Comptes annuels

Rapport des Commissaires aux comptes sur les compte annuels	
Exercice clos le 31 décembre 2011	147
20.3.1 Bilan actif	148
20.3.2 Bilan passif	149
20.3.3 Compte de Résultat	150
20.3.4 Informations relatives à l'entreprise	151
20.3.5 Notes annexes aux comptes annuels	151
20.3.5.1. - Principes et méthodes comptables	151
20.3.5.2. - Comparabilité des comptes	151
20.3.5.3. - Méthodes d'évaluation des principaux postes	151
20.3.5.3.1. - Immobilisations incorporelles	151
20.3.5.3.2. - Immobilisations corporelles.....	152
20.3.5.3.3. - Immobilisations financières.....	153
20.3.5.3.4. - Clients et comptes rattachés.....	153
20.3.5.3.5. - Dépréciations en diminution de l'actif immobilisé	153
20.3.5.3.6. - Valeurs mobilières de placement.....	154
20.3.5.3.7. - Capitaux propres et autres fonds propres	154
20.3.5.3.8. - Méthode de l'étalement des coûts d'emprunts.....	155
20.3.5.3.9. - Instruments financiers à terme.....	155
20.3.5.3.10. - Impôts.....	156
20.3.5.3.11. - Rémunération et avantages consentis au personnel	156
20.3.5.3.12. - Rémunération et avantages consentis aux dirigeants.....	156
20.3.6 Principaux événements de l'exercice	157
20.3.6.1. - Principaux événements affectant le patrimoine.....	157
20.3.6.1.1. - Location financement.....	157
20.3.6.1.2. - Immeubles de placement	157
20.3.6.1.3. - Participations et parts dans les entreprises liées	157
20.3.6.2. - Principaux événements affectant les dettes et les capitaux propres	158
20.3.6.2.1. - Financements et refinancements.....	158
20.3.6.2.2. - Capitaux propres.....	158
20.3.6.3. - Provisions pour risques et charges	159
20.3.6.4. - Événements postérieurs à la clôture	159
20.3.7 Informations complémentaires	159
20.3.7.1. - Chiffre d'affaires sectoriel (en K€).....	159
20.3.7.2. - Obligations de distribution	159
20.3.7.2.1. - Du secteur Sicomi	159
20.3.7.2.2. - Du secteur SIIC.....	159
20.3.7.3. - Société consolidante.....	159
20.3.8 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat	160
20.3.8.1. - Notes sur le bilan social.....	160
20.3.8.2. - Notes sur le compte de résultat social	169
20.3.8.3. - Notes sur le hors bilan	173
20.3.9 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes figurant au compte de résultat	175

Rapport des Commissaires aux comptes sur les compte annuels Exercice clos le 31 décembre 2011

Mesdames, Messieurs les 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 2011, sur :

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

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

1 - Opinion sur les comptes annuels

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 20.3.5.2 de l'annexe « Comparabilité des comptes » qui expose le changement de présentation des comptes intervenu au cours de l'exercice.

2 - Justification des appréciations

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

- Comme mentionné dans la première partie du présent rapport, la note 20.3.5.2 de l'annexe « Comparabilité des comptes »

expose le changement de présentation des comptes selon le Plan Comptable Général.

- Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés du bien-fondé de ce changement et de la présentation qui en est faite.
- La note 20.3.5.3 de l'annexe « Méthodes d'évaluation des principaux postes » expose notamment les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des titres de participation et du patrimoine immobilier, ainsi que leurs modalités de dépréciation. Nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables 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 L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 1^{er} mars 2012

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

Paris, le 1^{er} mars 2012
Cailliau Dedout et Associés

Rémi Savournin
Associé

20.3.1 Bilan actif

	Notes	31/12/2011			31/12/2010
		Brut	Amort. et dépréciations	Net	Net
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Capital souscrit non appelé					
ACTIF IMMOBILISE					
Immobilisations incorporelles		-	-	-	-
Frais d'établissement		-	-	-	-
Frais de recherche et développement		-	-	-	-
Concessions, brevets, licences, logiciels		-	-	-	-
Fonds commercial		23 895	-	23 895	23 895
Autres immobilisations incorporelles		15 461	452	15 009	16 783
Immobilisations incorporelles en cours		31	-	31	-
Avances et acomptes		-	-	-	-
Immobilisations corporelles	1				
Terrains		55 841	-	55 841	59 817
Constructions		276 323	99 653	176 670	192 860
Installations techniques, matériel et outillage industriels		-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles		769	434	335	350
Immobilisations corporelles en cours		2 209	-	2 209	1 562
Avances et acomptes		-	-	-	-
Immobilisations financières					
Titres de participations	2	194 837	33 308	161 529	126 282
Créances rattachées à des titres de participations		164	-	164	155
Titres immobilisés de l'activité		-	-	-	-
Autres titres immobilisés		-	-	-	-
Prêts	3	710	-	710	160
Autres immobilisations financières		4 374	-	4 374	2 006
		574 615	133 847	440 768	423 869
ACTIF CIRCULANT					
Stocks et en-cours					
Matières premières et autres approvisionnements		-	-	-	-
En-cours de production (biens et services)		-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis		-	-	-	-
Marchandises		-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes					
Créances					
Clients et comptes rattachés	4	5 794	961	4 833	4 387
Autres créances		69 473	5 934	63 538	101 118
Capital souscrit - appelé, non versé		-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement					
Actions propres		4 952	788	4 164	6 777
Autres titres	5	-	-	-	-
Instruments de trésorerie		-	-	-	-
Disponibilités		5 701	-	5 701	14 421
Charges constatées d'avance	6	1 398	-	1 398	1 118
		87 318	7 683	79 635	127 821
Charges à répartir sur plusieurs exercices	7	2 889	-	2 889	3 177
Primes de remboursement des emprunts		-	-	-	-
Écarts de conversion Actif		-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL		664 822	141 530	523 292	554 868

20.3.2 Bilan passif

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2011 Net	31/12/2010 Net
<u>CAPITAUX PROPRES</u>			
Capital (dont versé 53 100)		53 100	47 800
Primes d'émission, de fusion, d'apport		38 489	23 947
Écarts de réévaluation		9 267	12 750
Écart d'équivalence		-	-
Réserve légale		4 806	4 806
Réserve statutaires ou contractuelles		-	-
Réserves réglementées		-	-
Autres réserves		65 496	34 339
Report à nouveau		-	41 149
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		(16 199)	6 475
Subventions d'investissement		-	-
Provisions réglementées		6 340	5 179
	8	161 300	176 445
<u>AUTRES FONDS PROPRES</u>			
Produits des émissions de titres participatifs		-	-
Avances conditionnées		-	-
Autres fonds propres		95 960	106 610
	8	95 960	106 610
<u>PROVISIONS</u>			
Provisions pour risques		-	-
Provisions pour charges	8	1 810	561
<u>DETTES</u>			
Emprunts obligataires convertibles		-	-
Autres emprunts obligataires		-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		215 482	235 851
Emprunts et dettes financières		35 906	25 041
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	9	895	417
Fournisseurs et comptes rattachés		1 845	2 080
Dettes fiscales et sociales		3 004	2 943
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		47	50
Autres dettes		5 912	4 099
Instruments de trésorerie		-	-
Produits constatés d'avance	10	1 130	771
		264 221	271 252
Écarts de conversion Passif		-	-
TOTAL GÉNÉRAL		523 292	554 868

20.3.3 Compte de Résultat

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2011			31/12/2010
		France	Exportation	Total	Total
PRODUITS D'EXPLOITATION					
Production vendue (services)		51 269	-	51 269	55 725
Chiffre d'affaires net		51 269	-	51 269	55 725
Reprises sur provisions et transferts de charges				18 807	14 311
Autres produits	11			-	-
				70 076	70 036
CHARGES D'EXPLOITATION					
Autres achats et charges externes				(14 756)	(16 641)
Impôts, taxes et versements assimilés				(6 653)	(7 127)
Salaires et traitements				(3 314)	(3 401)
Charges sociales				(1 559)	(1 547)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions					
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements				(14 350)	(17 541)
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				(2 164)	(6 585)
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				(165)	(619)
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				(1 307)	(138)
Autres charges	12			(990)	(123)
				(45 258)	(53 722)
Résultat d'exploitation				24 818	16 314
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice attribué ou perte transférée				(7 058)	(1 707)
Perte supportée ou bénéfice transféré	13			(7 058)	(1 707)
PRODUITS FINANCIERS					
Participations				3 027	15 689
Autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				-	-
Autres intérêts et produits assimilés				2 504	2 247
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges				6 672	11 878
Différences positives de change				-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				174	1 334
				12 378	31 149
CHARGES FINANCIÈRES					
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				(18 658)	(6 026)
Intérêts et charges assimilées				(14 878)	(16 529)
Différences négatives de change				-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				-	-
				(33 536)	(22 555)
Résultat financier	14			(21 158)	8 593
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS				(3 398)	23 200
PRODUITS EXCEPTIONNELS					
Sur opérations de gestion				216	305
Sur opérations en capital				25 492	27 816
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges				54	-
				25 762	28 121
CHARGES EXCEPTIONNELLES					
Sur opérations de gestion				(9)	(3 567)
Sur opérations en capital				(37 390)	(40 036)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				(1 190)	(1 268)
				(38 588)	(44 870)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	15			(12 825)	(16 749)
Impôts sur les bénéfices	16			24	24
Total des produits				108 217	129 306
Total des charges				(124 416)	(122 831)
BÉNÉFICE OU PERTE				(16 199)	6 475

20.3.4 Informations relatives à l'entreprise

Le 21 février 2012 le Conseil d'Administration d'Affine SA a arrêté les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011 et autorisé leur publication.

Affine a adopté le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en 2003.

Son siège social est situé au 5 rue Saint Georges, Paris 9^e.

20.3.5 Notes annexes aux comptes annuels

20.3.5.1. - Principes et méthodes comptables

Affine SA est la société mère du groupe consolidé Affine. Affine a demandé et obtenu le retrait de son statut de Société Financière à effet du 19 décembre 2011 ; les comptes ne sont donc plus présentés selon la réglementation bancaire en vigueur, mais établis conformément aux dispositions de la législation française et conformément aux principes généralement admis en France (PCG art.531-1§ 1). Afin d'assurer la comparabilité avec l'exercice 2010. Ceux-ci sont également présentés selon ces dispositions.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques à l'exception des conséquences comptables de l'option au régime SIIC (réévaluation libre).

Les immobilisations sont comptabilisées par composants depuis le 1^{er} janvier 2005.

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

20.3.5.2. - Comparabilité des comptes

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

Le passage du Plan Comptable des Établissements de crédit (PCEC) au Plan Comptable Général (PCG) n'a eu aucun impact significatif sur les comptes.

20.3.5.3. - Méthodes d'évaluation des principaux postes

20.3.5.3.1. - Immobilisations incorporelles

L'essentiel du poste immobilisations incorporelles est composé par :

- le fonds commercial,
- la valeur des contrats dont Affine est crédit preneur,
- ainsi que les progiciels informatiques.

➤ 20.3.5.3.1.1. Fonds commercial

L'absorption par voie de Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) de filiales, détentrices d'un contrat de location financement immobilier, entraîne l'immobilisation de malis de fusion techniques, représentatifs de la valeur des biens immobiliers lors de l'acquisition de ces sociétés.

Affectation des malis

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

Modalités de dépréciation

La valeur d'inventaire s'apprécie en fonction des perspectives de résultats et/ou des rendements obtenus. Au 31 décembre 2011, les valeurs des immeubles n'ont pas entraîné de dépréciations des valeurs.

Modalités de sortie des malis

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

➤ 20.3.5.3.1.2. - Descriptif des contrats de location financement preneurs

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions	Installations	Autres	Total
Valeur d'origine		71 128	-	-	71 128
Amortissements	-	-	-	-	-
Cumuls exercices antérieurs	-	20 274	-	-	20 274
Dotations de l'exercice	-	3 216	-	-	3 216
TOTAL	-	47 637	-	-	47 637
REDEVANCES PAYÉES :					
Cumuls exercices antérieurs	-	29 193	-	-	29 193
Dotations de l'exercice	-	4 384	-	-	4 384
TOTAL	-	33 577	-	-	33 577
REDEVANCES RESTANT A PAYER :					
À un an au plus	-	5 627	-	-	5 627
À plus d'un an et cinq ans au plus	-	17 341	-	-	17 341
À plus de cinq ans	-	13 091	-	-	13 091
TOTAL	-	36 059	-	-	36 059
VALEUR RÉSIDUELLE					
À un an au plus	-	-	-	-	-
À plus d'un an et cinq ans au plus	-	1 924	-	-	1 924
À plus de cinq ans	-	6 605	-	-	6 605
TOTAL	-	8 529	-	-	8 529

20.3.5.3.2. - Immobilisations corporelles

➤ 20.3.5.3.2.1. - Immeubles loués en location financement

20.3.5.3.2.1.1. - Valeur brute

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

20.3.5.3.2.1.2. - Amortissement

Les immeubles en location financement acquis avant le 1^{er} janvier 2000 sont amortis linéairement sur une durée maximale de 40 ans. Les frais d'acquisition sont amortis linéairement sur une durée maximale de 5 ans, le cas échéant prorata temporis.

Les immeubles en location financement acquis depuis le 1^{er} janvier 2000 sont amortis selon la méthode financière correspondant à l'amortissement financier du contrat de location financement, les frais d'acquisition étant amortis en premier lieu.

20.3.5.3.2.1.3. - Provision Article 64

Les immeubles en location financement du secteur Sicomi antérieurs au 1^{er} janvier 1996 donnent lieu à la constitution d'une provision article 64 dès lors que l'amortissement financier du contrat est supérieur à l'amortissement comptable. Cette provision n'élève à 4 399 K€ au 31 décembre 2011.

20.3.5.3.2.1.4. - Provision Article 57 (nouveau régime Crédit Bail immobilier)

Les contrats, signés à compter du 1^{er} janvier 1996, sont soumis à la nouvelle législation du location financement.

Les immeubles donnent lieu à la constitution d'une provision Article 57 dès lors que l'amortissement financier est supérieur à l'amortissement comptable.

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

Le montant de cette provision s'élève à 2 057 K€ au 31 décembre 2011.

➤ 20.3.5.3.2.2. - Immeubles en location financement temporairement non loués

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

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

Au 31 décembre 2011, il n'existe aucun ITNL dans la société.

➤ 20.3.5.3.2.3. - Immeubles de placement

20.3.5.3.2.3.1. - Valeur brute

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

20.3.5.3.2.3.2. - Amortissement

Depuis le 1^{er} janvier 2005, Affine amortit les immeubles par composants. La ventilation de la valeur brute des immeubles en quatre composants se fait selon la nature de construction, de la manière suivante :

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

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

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

➤ 20.3.5.3.2.4. - Autres immobilisations corporelles

Durées d'amortissement :

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

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

20.3.5.3.3. - Immobilisations financières

➤ 20.3.5.3.3.1. - Titres de participation

La valeur brute des titres correspond à leur valeur nette comptable au 1er janvier 2003, ayant servi de base à la réévaluation qui a suivi l'option pour le régime SIIC.

La valeur d'inventaire des titres de participation est appréciée sur la base de la quote-part de la situation nette corrigée des plus-values latentes sur éléments incorporels et corporels, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir, et pour les sociétés cotées de l'ANR ou du cours de bourse. Dans le cas de filiales ayant une activité de prestations de services, faiblement capitalisées, ou en l'absence de détention des derniers états financiers, la valeur d'inventaire s'apprécie en fonction des perspectives de résultats et/ou des rendements obtenus.

Relèvent de la catégorie des titres de participation, les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de l'entreprise, notamment parce qu'elle permet d'exercer une influence sur la société émettrice des titres ou d'en assurer le contrôle.

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

➤ 20.3.5.3.3.2. - Prêts

Il s'agit des avances faites au personnel et d'une avance à Holdaffine.

➤ 20.3.5.3.3.3. - Autres immobilisations financières

Il s'agit d'une part de tous les comptes de garanties accordées aux banques pour les refinancements et d'autres parts des prêts pour l'activité d'immeubles de placement (fonds de roulement, dépôt de garantie...).

20.3.5.3.4. - Clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Tant pour les opérations de location financement que pour celles d'immeubles de placement, dès lors qu'une créance est échue depuis plus de 6 mois à la clôture de l'exercice, elle est transférée au compte « créances douteuses ». Il en est de même lorsque la situation d'une contrepartie permet de conclure à l'existence d'un risque avéré (redressement judiciaire, difficultés financières graves).

La ventilation des encours selon ces critères apparaît dans le détail des créances douteuses en note 20.3.5.3.5.3. Aucun effet d'actualisation ne vient impacter le montant des dépréciations sur créances douteuses de location financement.

20.3.5.3.5. - Dépréciations en diminution de l'actif immobilisé

➤ 20.3.5.3.5.1. - Dépréciations immeubles en location financement

Les immeubles reloués à une valeur financière inférieure à leur valeur nette comptable donnent lieu, pour la différence, à une dépréciation en diminution d'actif. Au 31 décembre 2011, une reprise s'élevant à 548 K€ a été opérée au cours de l'exercice, le stock de dépréciation est nul.

Les immeubles pour lesquels les crédits preneurs sont en difficulté peuvent également faire l'objet de dépréciation. Aucune dépréciation de cette nature n'existe au 31 décembre 2011.

➤ 20.3.5.3.5.2. - Dépréciations immeubles de placement

Les 48 Immeubles de placement, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2011 de la part de trois cabinets d'experts :

- BNP Real Estate,
- Foncier Expertise,
- Cushman and Wakefield.

Affine compare les justes valeurs aux valeurs nettes comptables et déprécie l'actif si la juste valeur est inférieure à la valeur nette comptable à la fin de l'exercice.

Trois immeubles ont fait l'objet d'une nouvelle dépréciation au cours de la période pour 885 K€ et un immeuble, d'une reprise pour 459 K€.

Le total des dépréciations s'élève à 5 112 K€ au 31 décembre 2011 et concerne cinq actifs.

➤ 20.3.5.3.5.3. - Dépréciations pour créances douteuses

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

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

Les indemnités de résiliation sont comptabilisées, en cas de rupture du contrat de location financement, au poste « créances douteuses sur opérations de location financement ». Elles sont normalement dépréciées à 100 % de leur montant hors taxes sous déduction des garanties reçues. Aucun montant n'a été comptabilisé au 31 décembre 2011.

(en milliers d'euros)	Clientèle	Crédit bail	Locatif	Autres actifs	Total
Dépréciations au 31.12.2010	2 760	725	1 515	-	5 001
Dotations	3 175	0	165	-	3 340
Reprises	-	(388)	(1 057)	-	(1 445)
Reprises s/indem. De résiliation	-	-	-	-	-
DÉPRÉCIATIONS AU 31.12.2011	5 935	338	624	-	6 896

➤ 20.3.5.3.5.4. - Dépréciations autres créances

Les situations nettes de certaines sociétés détenues par Affine étant déficitaires, Affine a déprécié dans ses comptes une partie de son compte courant d'actionnaire (après avoir déprécié la totalité de la valeur des titres qu'elle détient).

20.3.5.3.6. - Valeurs mobilières de placement

Elles sont composées uniquement d'actions propres.

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

	31/12/2010	Acquisitions / Dotations	Cessions / Reprises	Attribution d'actions	31/12/2011
Nombre d'actions	421 367	96 047	189 645	4 575	323 194
Dépréciations nette (en K€)	-	788			788

20.3.5.3.7. - Capitaux propres et autres fonds propres

➤ 20.3.5.3.7.1. - Obligations remboursables en actions (ORA)

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

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

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

Intérêt annuel

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

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

Amortissement anticipé au gré de la société

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

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

Amortissement anticipé au gré du porteur

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

➤ **20.3.5.3.7.2. - Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI**

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

Durée des titres

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

Modalités de remboursement

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

Forme des titres

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

Rang des titres

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

Intérêt annuel

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

Si l'assemblée générale ordinaire :

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

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

20.3.5.3.8. - Méthode de l'étalement des coûts d'emprunts

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

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

20.3.5.3.9. - Instruments financiers à terme

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

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

➤ **20.3.5.9.9.1. Caps et Tunnels**

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

Au 31 décembre 2011, la juste valeur des caps, collars et tunnels détenus par la société s'élève à (2 864 K€) ; en 2011, les instruments financiers ont représentés une charge de 1 635 K€.

➤ **20.3.5.9.9.2. - Swaps de taux**

Au 31 décembre 2011, la juste valeur des swaps détenus par la société s'élève à (3 229 K€). En 2011, ils ont représenté une charge nette de 1 162 K€.

20.3.5.3.10. - Impôts

La société Immo Bail, devenue Affine après fusion avec Sovabail, avait abandonné son statut de Sicomi le 1er avril 1993. De ce fait, tous les contrats conclus par cette société depuis cette date sont soumis à l'impôt sur les sociétés selon le régime de droit commun. Ce changement de statut ne remet pas en cause le régime fiscal de faveur des anciens contrats de location financement du secteur Sicomi d'Immo Bail et de Sovabail.

L'adoption à effet du 1er janvier 2003 du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC), subordonne le bénéfice de l'exonération de l'impôt sur les sociétés, pour les revenus du secteur SIIC, au respect des trois conditions de distribution suivantes :

- Les bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles doivent être distribués à hauteur de 85 % avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- Les plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant un objet identique aux SIIC, ou de titres de

filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, doivent être distribués à hauteur de 50 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;

- Les dividendes reçus des filiales ayant opté doivent être intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

20.3.5.3.11. - Rémunération et avantages consentis au personnel

➤ 20.3.5.3.11.1. - Engagements de retraite

Les salariés d'Affine relèvent encore de la Convention Collective Nationale des sociétés financières du 22/11/1968, modifiée le 1er novembre 2008. Cette convention ne prévoit pas d'indemnité de retraite autre que celle relevant du régime général. Le régime de retraite utilisé est à prestations définies.

Les indemnités obéissent au même régime fiscal et social que l'indemnité de licenciement :

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

Le salaire à prendre en considération est le douzième de la rémunération brute (hors prime ou gratification de caractère annuel ou exceptionnel) des douze derniers mois précédant le licenciement ou, selon la formule la plus avantageuse, le tiers des trois derniers mois.

Par prudence, les engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes d'Affine selon l'hypothèse d'une mise à la retraite à 65 ans et s'élèvent au 31 décembre 2011 à 445 K€.

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

- taux d'actualisation : 3,80 %
- taux de rotation : 12,52 % avant 50 ans et 3 % au-delà
- coefficient de revalorisation des salaires : 1,58 %
- table de mortalité INSEE TD-TV 06-08.

Suite au retrait d'agrément du statut de Société Financière obtenu le 19 décembre 2011, Affine va basculer sur la convention collective de l'Immobilier au cours des prochains mois.

➤ 20.3.5.3.11.2. - Droit individuel à la formation (DIF)

Les salariés ont accumulé un droit à formation de 3 424 heures.

➤ 20.3.5.3.11.3. - Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 45 personnes ; la répartition par catégorie est la suivante :

- Mandataires sociaux : 2
- Cadres : 36
- Employés : 7

➤ 20.3.5.3.11.4. - Plan d'intéressement des salariés au capital

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 10 décembre 2008, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 4 575 actions propres, dont l'impact sur le résultat s'élève à (179 K€).

20.3.5.3.12. - Rémunération et avantages consentis aux dirigeants

➤ 20.3.5.3.12.1. - Plan d'intéressement des dirigeants au capital

Néant.

➤ 20.3.5.3.12.2. - Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux de la société s'est élevé à 494 K€

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

- Cotisation Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants : 17 K€ en 2011 ;
- Voiture de fonction : une représentant une charge locative de 5 K€ en 2011 ;
- Indemnité de cessation de fonction : cette indemnité doit être subordonnée à une condition de performance liée aux résultats

d’Affine. Elle représente un an de rémunération brute globale si le résultat net dans les comptes individuels d’Affine est au moins égal à 3 % des capitaux propres, si cette condition n’est pas remplie, la performance pourra être appréciée sur la base des comptes consolidés ;

- Cotisations aux organismes de retraite versées au titre de l’exercice : 61 K€.

Le montant des jetons de présence versés aux administrateurs (y compris les mandataires sociaux) ainsi que le montant des rémunérations du comité d’engagement et du comité d’audit se sont élevés à 117 K€. Le montant des engagements contractés pour pension de retraite au profit des mandataires sociaux s’élève à 188 K€.

20.3.6 Principaux événements de l’exercice

20.3.6.1. - Principaux événements affectant le patrimoine

20.3.6.1.1. - Location financement

Affine n’a produit aucun contrat de location financement en 2011. 27 contrats ont fait l’objet de levées d’option dont 8 par anticipation; ces dernières ont généré un résultat de cession global de 1 310 K€.

- En novembre, un ensemble immobilier à usage d’activité et de bureaux de 22 200 m² à Gennevilliers (92) par le biais d’un contrat de location financement.

Elle a également poursuivi sa politique de travaux au sein de son patrimoine immobilier pour un montant global de 3 519 K€.

La conclusion des nouveaux baux signés en 2011 a un impact sur le poste des loyers de 3 290 K€.

Elle a également levé l’option sur deux contrats de location financement, Nantes Picherit et Gennevilliers. Le premier a été conservé en patrimoine et le second a été vendu.

20.3.6.1.2. - Immeubles de placement

Affine a réalisé deux investissements au cours de l’exercice 2011 :

- En février, un immeuble de bureaux de 4 900 m² à Lyon (69) : Lyon Tchecoslovaque ;

Cessions au cours de l’exercice 2011 :

N° d'immeuble	Date de cession	VNC	Prix de cession	+ ou - Values comptables	Juste valeurs
NANTES	avr.-11	1 258	1 990	732	1 990
MARSEILLE	sept.-11	1 109	2 060	951	1 850
GENNEVILLIERS	sept.-11	1 899	2 330	431	2 280
ORLEANS	sept.-11	863	1 500	637	1 500
RUEIL MALMAISON	oct.-11	3 521	3 850	329	4 000
QUINCI SOUS SENART	déc.-11	-	276	276	-
LYON BRON (PARTIELLE)	déc.-11	1 076	1 071	(5)	1 307
TOTAL		9 726	13 077	3 351	12 927

20.3.6.1.3. - Participations et parts dans les entreprises liées

Acquisition et cession de titres :

Actionnaire de référence d’AffiParis, Affine a participé à l’augmentation de capital lancée le 24 Octobre 2011 d’une part à titre irrédistribuable par incorporation de son avance d’actionnaire à hauteur de 19,4 millions d’euros et par l’exercice des DPS qu’elle a acquis sur le marché conduisant à une souscription à hauteur

de 3,2 millions d’euros, d’autre part à titre réductible pour un montant de 2,5 millions d’euros. Au 29 novembre 2011, Affine détient 4 860 756 actions représentant 86,01 % du capital de la société. Par la suite, Affine a continué à acheter des actions et au 31 décembre 2011, elle détient 86,93 % de la société.

Affine a cédé sa participation dans Affinvestor le 31 août 2011.

Affine a cédé 56 243 actions dans sa participation Banimmo, celle-ci ne détient plus que 49.51% au 31 décembre 2011.

Sociétés tupées :

NOM DES SOCIÉTÉS	DATE	BONI DE LIQUIDATION	MALI DE FUSION
LUMIERE	30/06/2011	83	-
TRANSAFFINE	30/06/2011	-	3
AFFINEDEVELOPPEMENT 2	30/06/2011	-	79
CAPUCINES 3	30/06/2011	-	10
CAPUCINES 4	30/06/2011	-	10
CAPUCINES 5	30/06/2011	-	10
CAPUCINES 6	30/06/2011	-	10
TOTAL		83	121

Sociétés recapitalisées :

NOM DES SOCIÉTÉS	MONTANT
CONCERTO	12 999
COUR DES CAPUCINES	250
GESFIMMO	100
TARGET	1 500
AFFIPARIS	25 619
ETIENNE MOLINA	1 600
TOTAL	42 068

20.3.6.2. - Principaux événements affectant les dettes et les capitaux propres

20.3.6.2.1. - Financements et refinancements

Au cours de l'exercice, Affine a obtenu 14 526 K€ de nouveaux refinancements ; les tombées d'échéance ont atteint 34 692 K€, dont 18 601 K€ de remboursements anticipés. Affine dispose de 19 000 K€ de lignes de découvert ; au 31 décembre 2011 la totalité des lignes reste non utilisée.

2 205 728,04 euros. La différence entre le montant nominal des ORA remboursées et le montant nominal des actions émises a été inscrit en prime d'émission.

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

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

20.3.6.2.2. - Capitaux propres

Forum European Realty Income II LP a demandé le remboursement de ses 600 ORA en actions et a souscrit en conséquence à 374 400 actions nouvelles créées pour un nominal de

Le conseil d'administration d'Affine a décidé le 8 juin 2011 d'arrondir son capital social pour le porter à 53 100 K€ par incorporation de 66 K€ prélevés sur les réserves. Au 31 décembre 2011, 9 002 042 actions Affine étaient en circulation.

	À l'ouverture	Augmentation de capital suite à la conversion d'ORA	Distribution de dividendes en actions	Augmentation de capital par incorporation des réserves libres pour arrondir le montant du capital suite à la distribution de dividendes en action	À la clôture
Nombre d'actions	8 113 566	374 400	514 076	-	9 002 042
Capital en K€	47 800	2 206	3 028	66	53 100

20.3.6.3. - Provisions pour risques et charges

Conformément au règlement 2000-06 du Comité de la réglementation comptable relatif aux passifs, les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

Une provision pour risque liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à cette dernière ont été dépréciés.

Au 31 décembre 2011, ce poste s'élève à 1 810 K€ contre 561 K€ au 31 décembre 2010.

20.3.6.4. - Événements postérieurs à la clôture

Néant.

20.3.7 Informations complémentaires

20.3.7.1. - Chiffre d'affaires sectoriel (en K€)

	2011			
	Total	Location financement	Location	Filiales/prêts
Chiffre d'affaires	51 269	12 384	36 096	2 790

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

- Les recettes locatives,
- Les recettes de location financement,
- Les prestations de service.

Afin d'être au plus près de la réalité économique, les avantages accordés aux locataires (ex : franchises de loyers) sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation.

20.3.7.2. - Obligations de distribution

20.3.7.2.1. - Du secteur Sicomi

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

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

20.3.7.2.2. - Du secteur SIIC

Les conditions de distribution décrites au chapitre « impôts » permettent d'étaler sur 2 ans la distribution provenant des plus-values de cession d'immeubles.

20.3.7.3. - Société consolidante

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

20.3.8 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

20.3.8.1 - Notes sur le bilan social

Note 1 – Immobilisations incorporelles et corporelles, amortissements et dépréciations

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2010	Acquisitions, Dotations	Réévaluations	Cessions, Virements, Reprises	31/12/2011
<u>CRÉDIT-BAIL</u>					
Brut	163 168	-		(73 060)	90 108
Amortissements et provisions art 64 et 57	(105 568)	(7 271)		63 071	(49 768)
Dépréciations	(548)	-		548	-
Net	57 051	(7 271)	-	(9 440)	40 340
<u>PATRIMOINE LOCATIF</u>					
Brut	241 963	15 852		(13 550)	244 266
Amortissements	(40 089)	(7 403)		2 719	(44 774)
Dépréciations	(4 686)	(885)		459	(5 112)
Net	197 188	7 564	-	(10 372)	194 380
<u>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</u>					
Brut	41 110	-		(1 722)	39 387
Amortissements	(400)	(52)		-	(452)
Dépréciations					-
Net	40 709	(52)	-	(1 722)	38 935
<u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u>					
Brut	717	52			769
Amortissements	(367)	(67)		-	(434)
Dépréciations					-
Net	350	(15)	-	-	335
<u>TOTAL</u>					
Brut	446 958	15 905	-	(88 332)	374 530
Amortissements	(146 425)	(14 792)	-	65 790	(95 427)
Dépréciations	(5 234)	(885)	-	1 008	(5 112)
Amortissements et dépréciations	(151 659)	(15 678)	-	66 797	(100 539)
NET	295 299	227	-	(21 535)	273 990

Note 2 – Immobilisations financières

	%	Net 2011	Net 2010	N° siren	Ca ht 2010	Capital et réserves 2010	Résultat 2010
Titres de participations : entreprises non liées		20	20				
Sofaris	NS	7	7	NC	NC	NC	NC
Habitat et Humanisme	NS	12	12	NC	NC	NC	NC

Titres de participations : entreprises liées

(en milliers d'euros)	N° SIREN	Capital et réserves	Quote-part détenue	Valeur nette comptable des titres détenus		Prêts et avances	Montant des cautions	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Dividendes encaissés	Provisions sur créances chez Affine
				Brute	Nette						
Affiparis	379 219 405	64 035	86,93 %	62 969	62 969	1 285		13 415	1 574	790	
Sci Arca ville d'été	492 410 964	201	100,00 %	201	201	3 492	10 013	358	(1 085)		
SC Atit	379 839 277	4	100,00 %	4	4	100			(14)		
Jardins des Quais	432 710 747	20	50,00 %	3 436	3 436	1 296	6 897	4 827	(1 356)		
Banimmo	RPM bruxelles	143 860	49,51 %	66 577	66 577			5 828	2 808	1 987	
SCI Bretigny	451 849 021	4	99,90 %	1	1	1 441		1 099	164		
SAS Capucine investissements	388 162 117	82	99,77 %	849	-	1 563	1 000	601	(2 858)	84	(1 563)
SA Cardev	RPM bruxelles 0887.494.174	(2 805)	98,39 %	61	-	2 916	-	-	(94)		(2 852)
SAS Concerto Développement	421 156 019	2 896	99,99 %	23 727	6 549	9 307	-	290	(866)		-
SA Cour des Capucines	429 694 698	702	99,99 %	1 190	1 190	(186)		301	(101)		
SAS Etienne Molina	500 702 055	1 222	100,00 %	2 537	1 469	4 994	14 710	1 895	(318)		-
Gesfimm	492 580 287	95	100,00 %	172	81	6		-	(13)		-
Les 7 collines	518 379 433	(1 580)	95,00 %	35	-	10 606		3 146	(526)		(744)
SCI Luce parc leclerc	492 803 572	1	0,10 %	0	0	6		-	(32)	0	
Sci Nevers colbert	492 344 809	102	100,00 %	101	101	13 267	2 500	981	(5 246)		
SAS Promaffine	382 079 317	1 690	100,00 %	5 105	1 905	7 140	1 600	776	(798)		-
SAS Sipec	569 804 818	9 441	100,00 %	17 600	17 026	(14 264)		464	5 162	-	
SAS Target	410 970 412	2 507	100,00 %	10 252	-	4 458			(3 293)		(776)
TOTAL				194 817	ACTIF	61 878					(5 934)
					PASSIF	(14 450)					
						47 428					

Note 3 – Prêts et autres immobilisations financières

(en milliers d'euros)	Postes du bilan	À 1 an au plus	À plus d'1 an et 5 ans au plus
Prêts	710	10	700
Prêts	710	10	700
Créances rattachées	-	-	-
Autres immobilisations financières	4 374	4 374	
Prêts	4 374	4 374	
Créances rattachées			
TOTAL AU 31/12/2011	5 084	4 384	700

Note 4 – Créances : état des échéances

De l'actif circulant	Au 31/12/2011	À 1 an au plus	À plus d'1 an et 5 ans au plus
<i>Clients douteux location financement</i>	402	402	-
<i>Clients douteux immeubles de placement</i>	970	970	-
<i>Produits à recevoir location financement</i>	0	0	-
<i>Produits à recevoir immeubles de placement</i>	2 086	2 086	-
<i>Autres créances clients location financement</i>	866	866	-
<i>Autres créances clients immeubles de placement</i>	1 469	1 469	-
Clients et comptes rattachés	5 794	5 794	-
<i>Avances et acomptes versés</i>	77	77	-
<i>Personnel et comptes rattachés</i>	-	-	-
<i>Sécurité sociale et autres organismes sociaux</i>	-	-	-
<i>État - Impôts sur les bénéfices</i>	90	90	-
<i>État - Taxe sur la valeur ajoutée</i>	54	54	-
<i>État - Autres impôts, taxes et versements assimilés</i>	-	-	-
<i>Montant à recevoir sur ventes d'immeubles</i>	534	534	-
<i>Fonds de roulement et appels charges de copropriétés versés</i>	6 534	6 534	-
<i>Groupe et associés</i>	61 878	61 878	-
<i>Débiteurs divers</i>	307	307	-
Autres créances	69 473	69 473	-
Charges constatées d'avance	1 398	1 398	-
TOTAL	76 665	76 665	-

Dépréciations de l'actif circulant

(en milliers d'euros)	Montant au début de l'exercice	Augmentations, dotations	Diminutions, reprises	Montant en fin d'exercice
Dépréciations sur stocks et en cours				
Dépréciations sur comptes clients location financement	725	0	388	338
Dépréciations sur comptes clients immeubles de placement	1 515	165	1 057	624
Autres dépréciations	2 759	3 175	0	5 934
TOTAL DÉPRÉCIATIONS	5 000	3 340	1 445	6 896

Produits à recevoir

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Immobilisations financières	-	-
<i>Créances rattachées à des participations</i>	-	-
<i>Autres immobilisations financières</i>	-	-
Créances	2 087	2 057
<i>Créances clients et comptes rattachés</i>	2 087	2 057
<i>Personnel</i>	-	-
<i>Organismes sociaux</i>	-	-
<i>État</i>	-	-
<i>Résultats des filiales</i>	-	-
<i>Autres créances</i>	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités	-	-
TOTAL	2 087	2 057

Note 5 – Détail des valeurs mobilières de placement et des disponibilités

Valeurs mobilières de placement

<i>(en milliers d'euros)</i>	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Actions propres	4 952	6 777
TOTAL	4 952	6 777

Dépréciations des valeurs mobilières de placement

<i>(en milliers d'euros)</i>	Montant au début de l'exercice	Augmentations, dotations	Diminutions, reprises	Montant en fin d'exercice
Dépréciations sur SICAV				
Dépréciations sur actions propres	-	788	-	788
TOTAL DÉPRÉCIATIONS	-	788	0	788

Disponibilités

<i>(en milliers d'euros)</i>	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Disponibilités		
Caisse	2	2
Compte Banque de France	113	114
Comptes de banques	5 121	13 227
Produits à recevoir sur comptes bancaires	0	9
Comptes de courtiers	465	1 069
TOTAL	5 701	14 421

Note 6 – Charges constatées d'avance

<i>(en milliers d'euros)</i>	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Charges d'exploitation	1 191	849
Charges financières	208	270
Charges exceptionnelles	-	-
TOTAL	1 398	1 119

Note 7 – Charges à répartir sur plusieurs exercices

<i>(en milliers d'euros)</i>	Montant net au début de l'exercice	Augmentations, dotations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Mise à jour du plan d'amortissement	Montant net en fin d'exercice
Charges à répartir sur plusieurs exercices	3 177	548	836	-	2 889
Primes de remboursement des obligations	-	-	-	-	-

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Frais	Durée d'amortissement initiale
Crédit Agricole «Les Ulis» (3 500 K€)	58	16 ans
Crédit Agricole (10 600 K€)	154	10 ans
Wurtemberger (300 K€)	6	12 ans
Wurtemberger (2 415 K€)	6	12 ans
Landesbank Saar (3 650 K€)	50	10 ans
Eurohypo Elancourt (9 600K€)	74	10 ans
Landesbank Saar (3 190 K€)	44	10 ans
Société Générale (5 200 K€)	74	7 ans
Crédit Agricole (18 000 K€)	121	10 ans
Hsbc (14 000 K€)	74	10 ans
CFF Bussy lettree (8 650 K€)	99	10 ans
CFF Facam (7 000 K€)	41	10 ans
SG Sofréavia (8 400 K€)	86	10 ans
Natixis Lille Europe (15 505 K€)	131	10 ans
Saarl B (7 200 K€)	6	10 ans
Saarl B (3 500 K€)	19	5 ans
CFF Tremblay (3 500K€)	72	8 ans
Saarl B Mulhouse (5 400 K€)	21	10 ans
HSBC Darblay (13 360 K€)	165	7 ans
SG (15 400 K€)	217	7 ans
SG le Rhodanien (5 250 K€)	78	10 ans
BECM (6 000 K€)	114	5 ans
CIC Lyonnaise de Banque (7 350 K€)	64	10 ans
Oséo Aulnay (2 375 K€)	42	10 ans
Oséo Nantes (4 800 K€)	84	12 ans
Hypovereinsbank B (26 700 K€)	121	10 ans
Allegemeine (17 130 K€)	152	16 ans
Entenial (8 000 K€)	0	12 ans
CFF (450 K€)	2	12 ans
CFF (5 400 K€)	22	12,5 ans
CFF Panhard (10 500 K€)	39	12 ans
CFF Limay (6 845 K€)	30	12 ans
CFF CBI (12 000 K€)	45	5 ans
Aaréal (7 000 K€)	0	10 ans
BNP Paribas Fortis (17 630 K€)	178	5 ans
CBI Gennevilliers Plus (18 796 K€)	156	12 ans
TSDI	243	5 ans
TOTAL	2 889	

Note 8 – Capitaux propres et autres fonds propres

Tableau de variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Provisions réglementées	Réserves	Résultat de l'exercice	Écarts de Réévaluation	Total
Au 31/12/2010	47 800	23 947	5 179	80 294	6 475	12 750	176 445
Subventions nettes et amorts dérogatoires	-	-	1 161	-	-	-	1 161
Réserves libres sur ventes LS	-	-	-	3 483	-	(3 483)	-
Solde dividende sur actions propres	-	-	-	742	-	-	742
Conversion en ORA	2 206	7 803	-	-	-	-	10 009
Acompte dividende sur actions propres	-	-	-	(66)	-	-	(66)
Affectation en report à nouveau	-	-	-	-	-	-	-
Conversion des dividendes en actions	3 029	6 739	-	-	-	-	9 768
Arrondi de capital	66	-	-	-	-	-	66
Part dans le résultat	-	-	-	-	(16 199)	-	(16 199)
Distribution de l'exercice	-	-	-	(14 151)	(6 475)	-	(20 626)
AU 31/12/2011	53 100	38 489	6 340	70 303	(16 199)	9 267	161 300

➤ Autres fonds propres

Obligations remboursables en actions

(en milliers d'euros)	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
À durée déterminée	20 232	-	232	-	20 000
Comptes	20 000	-	-	-	20 000
Dettes rattachées	232	-	232	-	-
À durée indéterminée	-	-	-	-	-
Comptes	-	-	-	-	-
Dettes rattachées	-	-	-	-	-
TOTAL AU 31/12/2011	20 232	-	232	-	20 000

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
À durée déterminée	-	-	-	-	-
Comptes	-	-	-	-	-
Dettes rattachées	-	-	-	-	-
À durée indéterminée	75 728	728	-	-	75 000
Comptes	75 000	-	-	-	75 000
Dettes rattachées	728	728	-	-	-
TOTAL AU 31/12/2011	75 728	728	-	-	75 000

➤ Ventilation des réserves

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Réserve légale	4 806	4 806
Réserves statutaires	-	-
Autres réserves	65 496	34 339
TOTAL	70 303	39 146

➤ Tableau de variation des écarts de réévaluation

	Écart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Écart de réévaluation au 31/12/2011
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
<i>(en milliers d'euros)</i>					
LYON BRON	1 444	-	(459)	-	985
ISTRES	48	-	(48)	-	-
AGEN	106	(105)	(1)	-	0
ST QUENTIN FALLAVIER	995	-	-	(18)	978
NANTES LOT N°8	97	-	(97)	-	-
EVRY	319	-	-	-	319
BUC	254	(254)	-	-	-
NANTES LOT N° 9	112	-	(111)	(1)	(0)
ECULLY	(35)	35	-	-	-
DAGNEUX	435	-	(407)	(28)	(0)
ARNAGE	(2)	-	2	-	-
BRETIGNY SUR ORGE	214	-	-	-	214
VITROLLES	(19)	19	-	-	-
TRAPPES	1 218	(606)	(589)	(22)	(0)
ANTONY	386	(349)	(37)	-	0
AIX EN PROVENCE	502	-	-	(1)	501
QUINCY SOUS SENART	1 045	(1 038)	(7)	-	-
LANNEMEZAN	(0)	0	-	-	-
ANGERS	98	-	(98)	-	-
ORLEANS	(48)	48	-	-	-
ST-OUEN L'AUMONE	583	(134)	(424)	(25)	-
BRIANCON	144	-	(144)	-	-
VITROLLES	(21)	21	-	-	-
AIX EN PROVENCE	75	-	(75)	-	-
SAINT OUEN	349	-	-	(12)	338
NANTES	54	-	(54)	-	-
LE LARDIN ST LAZARE	20	-	(20)	-	-
FRONTIGNAN	(6)	6	-	-	-
BIARRITZ	143	-	-	-	143
MARSEILLE 16ème	170	-	(170)	-	-
VENISSIEUX	222	-	(210)	(12)	-
MALAKOFF	467	-	(467)	-	-
ORLEANS	134	-	-	-	134
TOLBIAC MASSENA PARIS	2 939	-	(2 939)	-	-
VILLENEUVE D'ASCQ	18	-	(18)	-	-
SATOLAS-ET-BONCE	332	-	(332)	-	-
BAILLY	428	-	(428)	-	-
SOPHIA ANTIPOLIS (JUNON-JUPITER)	291	-	(291)	-	-
SOPHIA ANTIPOLIS (MINERVE)	165	-	(165)	-	-
SOPHIA ANTIPOLIS (OREADES)	(91)	91	-	-	-
TOLBIAC	5 390	-	(5 390)	-	-
AIX-EN-PROVENCE	1 183	-	-	(20)	1 163
BELLERIVE-SUR-ALLIER	848	-	(848)	-	-
SAINT MICHEL SUR ORGE	542	(214)	(328)	-	-
AULNAY-SOUS-BOIS	160	-	(160)	-	-
CORBAS ST-PRIEST	123	-	(119)	(4)	0
L'ISLE D'ABEAU	477	-	(465)	(13)	(0)

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

20.3 - Comptes annuels

<i>(en milliers d'euros)</i>	Écart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Écart de réévaluation au 31/12/2011
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
CERGY PONTOISE	135	-	(135)	-	-
BRIGNAIS	182	-	(182)	-	-
RUEIL Passage St-Antoine	2 704	-	(2 645)	(58)	0
CALUIRE	40	-	(40)	-	-
VERT ST DENIS	1 381	(32)	-	(75)	1 273
TRONCHET 2EME	1 356	(47)	(1 295)	(14)	(0)
RUE CASTEJA	1 431	(1 098)	(333)	-	0
LE RHODANIEN	622	(271)	-	-	351
LOGELBACH	75	-	(75)	-	-
PANTIN - «TOUR ESSOR»	(44)	44	-	-	-
BAGNOLET	1 025	-	-	-	1 025
REAUMUR	2 485	(1 027)	(1 458)	-	(0)
PALAISEAU	801	(475)	-	(4)	322
NOISY LE GRAND «LE SARI»	(55)	-	55	-	-
NOISY PARKING	(6)	-	6	-	-
NOISY PARKING	(9)	-	9	-	-
SCEAUX ILOT CHARAIRE	50	(17)	(33)	-	0
COUDRAY MONCEAU	87	-	(87)	-	-
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Rose)	1 257	-	(1 257)	-	0
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Rose)	74	-	(65)	(9)	(0)
CHAMPLAN	137	-	(65)	(72)	0
VILLEURBANNE	149	(37)	(112)	-	-
BONDY	94	-	(94)	-	-
BONSAI RENNES	57	-	(57)	-	-
BONSAI HOUSSEN	100	-	(100)	-	-
CLERMONT 2	41	-	(41)	-	-
CLERMONT 1	189	-	(189)	-	-
AVIGNON	69	-	(69)	-	(0)
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Beige)	126	-	-	-	126
SAVIGNY LE TEMPLE	2 971	(1 367)	(1 604)	-	-
VITROLLES	578	(185)	-	-	393
LOGNES-CROISSY BEAUBOURG	1 264	(321)	(943)	-	-
ST GERMAIN LES ARPAJON	1 536	(535)	-	-	1 001
MARSEILLE GRAND ECRAN	(218)	218	-	-	-
VILLEURBANNE	(323)	323	-	-	-
VITROLLES 1	11	-	(11)	-	-
VITROLLES 2	72	(72)	-	-	-
RILLIEUX	526	(79)	(427)	(19)	0
AVIGNON	443	-	(443)	-	-
TREMBLAY EN France	134	-	(134)	-	-
IMMEUBLE A SEVRES	232	-	(230)	(2)	0
PARIS TOUR BERCY	8 947	-	(8 767)	(179)	0
TOTAL	53 038	(7 459)	(35 722)	(590)	9 267

➤ Provisions pour risques et charges

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde d'ouverture	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice utilisée	Reprise de l'exercice non utilisée	Variation périmètre	Solde de clôture
Provision pour risques divers litiges clients	114	-	-	-	-	114
Provision pour risque filiale	-	1 250	-	-	-	1 250
Provision pour charges de retraite	388	57	-	-	-	445
Provision pour charges diverses	59	-	-	59	-	0
TOTAL AU 31/12/2011	561	1 307	-	59	-	1 809

Note 9 – États des échéances des dettes

<i>(en milliers d'euros)</i>	Au 31/12/2011	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	214 640	31 006	144 301	39 333
Emprunts et dettes financières	14 432	14 432	-	-
Avances et acomptes reçus	895	895	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	198	198	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes	400	400	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	1 425	1 425	-	-
Obligations cautionnées	-	-	-	-
Autres impôts, taxes et assimilés	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	47	47	-	-
Groupe et associés	14 450	14 450	-	-
Autres dettes	5 912	5 912	-	-
Produits constatés d'avance	1 130	1 130	-	-
TOTAL	253 529	69 895	144 301	39 333

➤ Charges à payer

<i>(en milliers d'euros)</i>	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	842	642
Emprunts et dettes financières divers	7 023	1 677
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 647	1 555
Dettes fiscales et sociales	1 179	1 296
Disponibilités, charges à payer	0	4
Autres dettes	-	-
TOTAL	10 692	5 174

Note 10 – Produits constatés d'avance

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Produits d'exploitation	1 130	771
TOTAL	1 130	771

20.3.8.2. - Notes sur le compte de résultat social

Note 11 - Produits d'exploitation

➤ Production vendue : chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Loyers	9 852	14 764
Charges refacturées	2 531	3 192
Location financement	12 384	17 955
Loyers	27 865	27 308
Charges refacturées	8 231	8 310
Immeubles de placement	36 096	35 618
Produits des activités annexes	2 790	2 152
Exploitation	2 790	2 152
TOTAL	51 269	55 725

➤ Reprises sur provisions et transferts de charges

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Reprises de provisions location financement	16 654	11 387
Reprises de provisions immeubles de placement	1 516	1 492
Transferts de charges	578	21
Reprises de provisions d'exploitation	59	1 411
TOTAL	18 807	14 311

Note 12 – Charges d'exploitation

➤ Charges générales d'exploitation

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Autres frais administratifs	(21 409)	(23 768)
Impôts et taxes	(6 653)	(7 127)
Autres achats et charges externes	(14 756)	(16 641)
Charges de personnel	(4 873)	(4 949)
TOTAL	(26 282)	(28 717)

➤ Dotations aux amortissements et dépréciations

<i>(en milliers d'euros)</i>	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Dotation aux amortissements sur immobilisations	(14 350)	(17 541)
<i>Dotation aux amortissements immobilisations incorporelles</i>	(52)	(61)
<i>Dotations amortissements du siège</i>	(67)	(54)
<i>Dotations amortissements immobilisations de location financement</i>	(5 992)	(8 990)
<i>Dotations amortissements immobilisations de immeubles de placement</i>	(7 403)	(7 509)
<i>Dotations amortissements des charges à répartir</i>	(836)	(928)
Dotation aux dépréciations sur immobilisations	(2 164)	(6 585)
<i>Dépréciations immobilisations de location financement</i>	(1 278)	(2 514)
<i>Dépréciations immobilisations de immeubles de placement</i>	(885)	(4 071)
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	(165)	(619)
<i>Dépréciations clients douteux location financement</i>	(0)	(37)
<i>Dépréciations clients douteux immeubles de placement</i>	(165)	(582)
<i>Dépréciations débiteurs divers</i>	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	(1 307)	(138)
<i>Dépréciations filiales</i>	(1 250)	(114)
<i>Dépréciation retraite</i>	(57)	(23)
TOTAL	(17 986)	(24 882)

➤ Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice

<i>(en milliers d'euros)</i>	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Immobilisations incorporelles	(52)	(61)
<i>Concessions, logiciels</i>	(52)	(61)
Immobilisations corporelles	(13 462)	(16 553)
<i>Terrains</i>	-	-
<i>Constructions</i>	(13 395)	(16 499)
<i>Installations techniques, matériel et outillage industriels</i>	-	-
<i>Autres immobilisations corporelles</i>	(67)	(54)
<i>Immobilisations corporelles en cours</i>	-	-
<i>Avances et acomptes</i>	-	-
TOTAL	(13 514)	(16 614)

➤ Autres charges

<i>(en milliers d'euros)</i>	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Créances irrécouvrables sur immeubles de placement	(833)	(26)
Créances irrécouvrables de location financement	-	(3)
Jetons de présence	(122)	(90)
Charges diverses de gestion	(36)	(4)
TOTAL	(990)	(123)

Note 13 – Quote-part de résultat sur opérations faites en commun

<i>(en milliers d'euros)</i>	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Bénéfice attribué ou perte transférée	(7 058)	(1 707)
<i>Résultat Atit</i>	(14)	(12)
<i>Résultat Jardins des Quais</i>	(679)	(637)
<i>Résultat Sci Nevers Colbert</i>	(5 246)	(774)
<i>Résultat Arca ville d'Eté</i>	(1 085)	(230)
<i>Résultat Capucines III</i>		(12)
<i>Résultat Capucines IV</i>	(11)	(10)
<i>Résultat Capucines V</i>	(11)	(10)
<i>Résultat Capucines VI</i>	(11)	(10)
<i>Résultat Transaffine</i>	-	(12)

Note 14 – Résultat financier

<i>(en milliers d'euros)</i>	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
<i>Intérêts sur compte courant</i>	2 258	2 146
<i>Dividendes</i>	3 027	15 689
Produits financiers de participations	5 285	17 835
Autres intérêts et produits assimilés	246	101
Reprises sur dépréciations sur titres et comptes courants	6 672	11 878
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement	174	1 334
Total produits financiers	12 378	31 149
Intérêts sur compte courant	(293)	(111)
Intérêts sur comptes créditeurs	(1)	(16)
Intérêts sur emprunts	(6 150)	(6 052)
Charges sur caps, swaps et tunnels	(2 796)	(3 634)
Charges sur ORA	(2 151)	(3 637)
Charges sur TSDI	(3 149)	(2 698)
Divers	(338)	(381)
Dotations aux dépréciations sur titres et comptes courants	(17 870)	(6 026)
Dotations aux dépréciations sur actions propres	(788)	
Total charges financières	(33 536)	(22 555)
TOTAL RÉSULTAT FINANCIER	(21 158)	8 593

Note 15 – Résultat exceptionnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Sur opérations de gestion	216	305
<i>Récupération sur créances amorties immeubles de placement</i>	-	148
<i>Récupération sur créances amorties location financement</i>	216	157
Sur opérations en capital	25 492	27 816
<i>Prix de vente des immobilisations financières cédées</i>	1 633	2 001
<i>Prix de vente des immobilisations location financement cédées</i>	10 752	3 837
<i>Prix de vente des immobilisations immeubles de placement cédées</i>	13 077	21 946
<i>Divers</i>	30	31
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	54	-
Amortissements dérogatoires	28	-
<i>Divers</i>	26	-
Total produits exceptionnels	25 762	28 121
Sur opérations de gestion	(9)	(3 567)
<i>Divers charges exceptionnelles</i>	(9)	(3 567)
Sur opérations en capital	(37 390)	(40 036)
<i>Valeurs comptables des éléments d'actif cédés immobilisations financières</i>	(1 254)	(6 776)
<i>Valeurs comptables des éléments d'actif cédés location financement</i>	(25 706)	(15 008)
<i>Valeurs comptables des éléments d'actif cédés immeubles de placement</i>	(9 726)	(17 808)
<i>Honoraires de ventes sur immeubles de placement</i>	(375)	(346)
<i>Divers</i>	(328)	(98)
Dotations aux amortissements aux dépréciations et aux provisions	(1 190)	(1 268)
<i>Amortissements dérogatoires</i>	(1 190)	(1 268)
Total charges exceptionnelles	(38 588)	(44 870)
TOTAL RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(12 825)	(16 749)

Les cessions des actifs en location financement font apparaître une charge nette de 14 954 K€ ; ce montant est à rapprocher des reprises de provisions art 64 et 57 qui se trouvent en résultat courant pour 16 264 K€.

Note 16 – Impôts sur les bénéfices

<i>(en milliers d'euros)</i>	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat net
Résultat courant	(3 398)	-	(3 398)
Résultat exceptionnel	(12 825)	(24)	(12 801)
Exit Tax	-	-	-
TOTAL	(16 223)	(24)	(16 199)

➤ Éléments relevant de plusieurs postes du bilan & compte de résultat

POSTES (en valeur brutes) (en milliers d'euros)	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou créances représentées par effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	
Capital souscrit non appelé	-	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	-	-	-
Participations	124 804	70 013	-
Créances rattachées à des participations	164	-	-
Prêts	539	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-
Autres créances	60 582	1 296	-
Capital souscrit appelé, non versé	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-
Disponibilités	-	-	-
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-
Emprunts et dettes financières diverses	14 450	-	-
Avances et acomptes reçus sur commande en cours	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-
Autres achats et charges externes	318	-	-
Chiffres d'affaires (Prestations de services)	2 650	140	-
Produits financiers de participations	1 040	1 987	-
Autres intérêts et produits assimilés	2 155	103	-
Intérêts et charges assimilés	(293)	-	-

20.3.8.3. - Notes sur le hors bilan

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Engagements de financement	-	-
<i>Engagements en faveur d'établissements de crédit</i>	-	-
<i>Engagements en faveur de la clientèle</i>	-	-
Engagements de garantie	48 498	60 925
<i>Engagements d'ordre d'établissements de crédit</i>	-	-
<i>Engagements d'ordre de la clientèle et des filiales</i>	48 498	60 925
ENGAGEMENTS REÇUS		
Engagements de financement	24 988	19 000
<i>Engagements reçus d'établissements de crédit</i>	24 988	19 000
<i>Engagements reçus de la clientèle</i>	-	-
Engagements de garantie	11 951	16 519
<i>Engagements reçus d'établissements de crédit</i>	2 556	2 399
<i>Engagements reçus de la clientèle</i>	9 396	14 120

Note 17 – Autres engagements ne figurant pas dans le hors bilan publiable

(en milliers d'euros)	Postes du bilan	moins d'1 mois	de 1 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 2 ans	de 2 ans à 5 ans	plus de 5 ans
Dettes non courantes							
<i>faisant l'objet de garanties</i>	135 139				9 004	95 487	30 647
<i>faisant l'objet de nantissements</i>	14 000				3 500	10 500	
<i>sans garantie ni nantissement</i>	50 493				7 537	18 933	24 023
Dettes courantes							
<i>faisant l'objet de garanties</i>	39 067	281	2 155	19 189	885	14 420	2 135
<i>faisant l'objet de nantissements</i>	3 630			3 630			
<i>sans garantie ni nantissement</i>	7 359	451	1 374	5 535	0	0	0

Garanties : ces sûretés regroupent les hypothèques inscrites.

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

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

➤ Échéances des instruments de taux d'intérêt

(en milliers d'euros)	Encours au 31/12/2011	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Opérations de macro couverture	-	-	-	-	-
Marché de gré à gré	-	-	-	-	-
Opérations fermes					
<i>Contrats d'échange de taux (swaps + collars)</i>	74 487	711	5 944	67 832	-
Opérations conditionnelles					
<i>Contrats de garantie de taux (caps + tunnel)</i>	119 368	2 534	7 415	102 114	7 306
TOTAL	193 855	3 245	13 359	169 946	7 306

Un nouveau Cap a été signé au cours de l'exercice pour un montant notionnel de 7 241 K€.

Concernant les SWAP, deux ont été souscrits : l'un prenant effet en 2011 et pour un montant notionnel de 17 630 K€. Quant à l'autre, il prendra effet en 2012 pour un montant notionnel de 9 800 K€.

➤ Risques de taux d'intérêt

Affine est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variables, qu'elle couvre en majeure partie par des opérations de marché (swaps, caps, collars et tunnels) contractés auprès d'établissements bancaires de premier plan.

Au 31 décembre 2011, la dette financière à taux variable s'élève à 185 760 K€.

➤ Covenants financiers

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

- Loan To Value (LTV) ;
- ICR (Interest coverage ratio) ;
- DSCR (Debt service coverage ratio).

Selon les termes de ces conventions de crédit, le non respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité partielle ou anticipée destinés à rétablir le ratio à son niveau contractuel. Aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre 2011 à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date.

20.3.9 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes figurant au compte de résultat

	Cailliau Dedouit et Associés		KPMG Audit	
	Montant		Montant	
	2011	2010	2011	2010
<i>(en milliers d'euros)</i>				
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes	208	283	208	248
Autres diligences directement liées à la mission du CAC	-	-	-	-
Autres prestations	2	-	2	-
TOTAL	210	283	210	248

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 2011 figurent respectivement aux rubriques 20.1 et 20.3 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 2010 figurent respectivement aux rubriques 20.3.1 et 20.3.3 du document de référence enregistré par l’Autorité des Marchés Financiers le 26 avril 2010, sous le numéro D.11-0364,
- les comptes consolidés et les comptes annuels d’Affine ainsi que les rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés et sur les comptes annuels au titre de l’exercice 2009 figurent respectivement aux rubriques 20.3 et 20.1 du document de référence enregistré par l’Autorité des Marchés Financiers le 9 juillet 2010, sous le numéro D.10-0619.

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 2011 ont été audités et vérifiés par les commissaires aux comptes

de la société. Leurs rapports figurent au 20.1, 20.2 et 20.3 ci-dessus.

20.6. - Informations financières intermédiaires

Il n'y a eu aucune publication de chiffre d'affaires ou de résultats intermédiaires depuis le 22 février 2012.

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 (ex-SICOMI) 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 (SIIC) sont obligatoirement distribuables à hauteur de 85 % au cours de l'exercice suivant ; la distribution des plus-values de cession est limitée à 50 % de leur montant et peut être étalée sur 2 ans ; les dividendes provenant de filiales bénéficiant elles-mêmes du statut de SIIC doivent être distribués en totalité au cours de l'exercice suivant.

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

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

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

Exercice	Dividendes
2008	1,00 €
2009	1,78 €
2010	2,43 €
2011	1,20 €

20.8. - Procédures judiciaires et d'arbitrage

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

20.9. - Changement significatif de situation financière ou commerciale

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

21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

21.1. - Capital social

21.1.1 Évolution du capital

À la date du présent document de référence, le capital social d’Affine s’élève à 53 100 000 €, divisé en 9 002 042 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 2011, Affine détenait 323 194 actions propres, comptabilisées à leur coût historique.

21.1.4 Valeurs mobilières convertibles

Obligations remboursables en actions (ORA)

1^{re} émission : 2.000 ORA d’une valeur nominale de 10 000 € émises le 15 octobre 2003, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d’émission initial de 50 € par action (200 actions par ORA), ajusté des éventuels effets dilutifs d’opérations financières sur le capital.

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

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

Intérêt annuel

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

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

Amortissement anticipé au gré de la société

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

À compter du 15 octobre 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

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

2^e émission : 600 ORA remboursées le 13 avril 2011

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

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

Dans le cas d’un remboursement de la totalité de la première émission d’ORA en actions (1 248 000 actuellement) et sur la base du nombre d’actions existant à ce jour (9 002 042), la dilution totale du capital serait de 12,18 %.

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	Païement 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	Païement 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	Païement 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	Païement 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	Païement d'une partie du dividende en actions	47 700 000,00	159 655,36	4 971	47 729 242,64	8 113 566
04/06/2008	Augmentation de capital par incorporation de réserves	47 729 242,64	-	-	47 800 000,00	8 113 566
13/04/2011	Conversion des ORA II en actions	47 800 000,00	7 803 472,00	374 400	50 005 728,04	8 487 966
08/06/2011	Païement d'une partie du dividende en actions	50 005 728,04	6 738 833,30	514 076	53 034 338,74	9 002 042
08/06/2011	Augmentation de capital par incorporation de réserves	53 034 338,74	-	-	53 100 000	9 002 042

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) :

	31/12/ 2007		31/12/ 2008		31/12/ 2009		31/12/ 2010		31/12/ 2011	
	Capital	Droits de vote								
Holdaffine BV	53,7 %	67,0 %	35,7 %	51,3 %	35,7 %	53,7 %	35,7 %	52,2 %	35,4 %	50,3 %
Penthièvre Holding			12,4 %	8,9 %						
Mainz Holdings LLC					12,2 %	9,2 %	12,2 %	9,0 %		
Shy LLC									8,1 %	6,0 %
AXA Aedificandi et autres fonds Axa	4,9 %	6,1 %	4,5 %	6,4 %	4,4 %	5,9 %	3,5 %	5,0 %	2,1 %	3,1 %
JDJ Two + A. Lahmi			6,8 %	5,7 %	7,0 %	6,1 %	7,0 %	5,9 %	2,4 %	3,6 %
Autre flottant	41,4 %	26,9 %	40,6 %	27,7 %	40,7 %	25,1 %	41,6 %	27,9 %	52,0 %	37,0 %
TOTAL	100,0 %									

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

21.2. - Acte constitutif et statuts

21.2.1 Objet social

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

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

Du fait du retrait de l'agrément d'établissement de crédit (société financière), il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires du 27 avril 2012 d'adapter l'article 2 des statuts. Toutes références à l'activité de crédit-bail et de société financière seront supprimées et la raison sociale deviendra Affine R.E.

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. Afin de permettre un renouvellement échelonné des mandats, il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires du 27 avril 2012 de modifier l'article 10 en prévoyant de fixer par exception, la durée du mandat à 1, 2 ou 3 ans.

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

L'article 14, conformément aux dispositions de l'article L 225-51-1 du Code de commerce, donne la possibilité au Conseil de choisir de faire assurer la fonction de direction générale 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 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, par l'article 29 des statuts, 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, bénéfices ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

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

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

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 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 bénéficiaire, que cette distribution ne rend pas la société redevable du prélèvement.

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

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

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

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

21.2.4 Modification des droits des actionnaires

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

21.2.5 Dispositions relatives aux convocations et admissions aux assemblées générales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sauf convention contraire notifiée à la société, les usufruitiers d'actions représentent valablement les nu-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

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

21.2.7 Obligation d'information en cas de franchissement de seuil

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

21.2.8 Modification du capital social

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

22. CONTRATS IMPORTANTS

Convention d'actionnaires avec la société Banimmo

Une convention d'actionnaires a été conclue le 1^{er} septembre 2006, modifiée les 24 mai 2007 et 26 mars 2010, entre Affine et les six membres du comité de direction de Banimmo constituant le management de la société. 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 qui donnent droit à un dividende privilégié, distribué avant le dividende ordinaire, et déterminé chaque année sur la base d'un

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

23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS

Depuis fin 2005, l'ensemble du patrimoine immobilier du groupe Affine fait l'objet chaque année d'une évaluation au 30 juin et au 31 décembre.

Le patrimoine immobilier de la société est composé principalement de bureaux, commerces et entrepôts. Pour l'établissement de ses comptes consolidés, la société a opté pour une valorisation des immeubles à leur juste valeur en conformité avec la norme IAS 40 comme expliqué dans la rubrique 20.1.7.1.7. Cette norme implique que la variation de juste valeur des immeubles sur chaque période comptable est enregistrée au compte de résultat.

Le groupe a procédé ainsi à fin décembre 2011, à l'évaluation de son patrimoine locatif par des actualisations d'expertise externes pour 95 % de sa valeur, et internes pour les autres actifs de petite taille ou en cours de cession (en reprenant notamment les prix des actifs sous promesse).

La méthodologie utilisée par l'expert est décrite dans la rubrique 20.1.7.1.8. La méthode du taux de capitalisation a été utilisée dans le cadre des actifs valorisés en interne.

Les valorisations sont fondées sur les états locatifs, les investissements prévus et l'état des négociations en cours (départs et arrivés attendus) fournis par Affine.

L'indexation retenue pour les loyers est fonction de la typologie de l'actif ainsi que de l'activité du locataire. Présent dans les trois principaux secteurs de l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces et entrepôts), Affine est amenée à utiliser principalement deux indices que sont l'ICC (indice du coût de la construction) et l'ILC (indice des loyers commerciaux) dans respectivement 62 % et 18 % des cas. De manière plus spécifique, Affine utilise également l'indice du coût de la construction, l'ICC FFB (Fédération Française du Bâtiment) et un taux fixe.

L'ensemble des hypothèses utilisées dans le cadre des valorisations du patrimoine sont revues et contrôlées par les commissaires aux comptes. Cette vérification vise notamment à contrôler la pertinence de ces éléments, dont les principales variables sont listées dans la rubrique 20.1.7.1.5.

Les évaluations correspondent à des valeurs vénales hors droits (HD), soit 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 6,20 % de la valeur «hors droits» et 1,80 % pour les immeubles en TVA. Dans le cas d'Affine, le passage de la juste valeur hors droits à la juste valeur droits inclus (DI) se fait sur la base de 6,20 %.

Le taux de capitalisation brut est déterminé comme le rapport des loyers bruts annualisés sur les valeurs d'expertise hors droits. Le taux de rendement est calculé par rapport aux expertises droits inclus.

Les honoraires de l'expert sont définis en début de mission sur la base d'un forfait par actif, selon des critères de typologie, taille, complexité et localisation.

Des informations sur la variation de juste valeur, sur le rapprochement entre les valeurs figurant dans l'état de la situation financière et les valeurs expertisées par des experts indépendants, et sur la sensibilité de la valorisation du patrimoine sont indiquées à la rubrique 20.1.7.5.1 note 1 et de manière plus détaillée à la rubrique 8.1.2 Valeur des Immeubles.

Conformément aux principes établis par le code de déontologie des SIIC, Affine procède à une rotation des experts de sorte que, pour un même actif, un expert ne peut réaliser plus de deux mandats consécutifs de quatre ans et qu'au terme de 7 ans les équipes internes en charge de l'expertise ont bien changé.

Le résultat des expertises, les rendements associés et les taux d'occupation sont illustrés ci-dessous par pôle d'activité :

(M€) au 31 déc 2011	Juste valeur HD	Juste valeur DI	Rendement marché	Rendement facial	Rendement potentiel	Taux d'occupation
Paris (Bureaux)	193,0	205,0	5,2%	4,9%	5,1%	97,4%
Bureaux (hors Paris)	209,8	222,8	7,5%	7,3%	8,1%	89,0%
Commerces	76,5	78,6	7,2%	4,8%	7,6%	72,4%
Entrepôts	183,4	192,7	8,4%	7,9%	8,8%	89,4%
Locaux d'activité	9,4	10,0	10,4%	9,7%	9,7%	100,0%
PATRIMOINE	672,2	709,0	7,1%	6,5%	7,4%	89,0%

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

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

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

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

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

Lettre des experts - cadre général

Dans le cadre de l'actualisation de la valeur de son patrimoine d'actifs immobiliers, Affine a approché les experts listés ci-dessous selon la répartition suivante :

(M€) au 31 décembre 2011	Typologie	Nombre d'actifs	Valeur vénale Hors droits	Juste valeur Droits inclus	Mission en % du CA de l'expert
BNPP Real Estate Valuation	Bureaux	15	133,4	141,6	0,30 %
	Entrepôts & Locaux d'activité	3	15,6	16,6	
	Autres	1	2,1	2,2	
Cushman & Wakefield Expertise	Bureaux	6	203,5	215,2	1,07 %
	Commerces	7	75,9	75,2	
	Entrepôts & Locaux d'activité	14	126,8	133,2	
	Autres	1	0,4	0,5	
Foncier Expertise	Bureaux	12	61,9	65,8	0,14 %
	Commerces	1	3,2	3,4	
	Entrepôts & Locaux d'activité	1	19,2	20,4	
Actifs non expertisés		11	34,1	35,0	
PATRIMOINE		72	676,1	709,0	

Conformément aux instructions d'Affine, les experts immobiliers ont rédigé les rapports d'expertise et déterminé les valeurs demandées, valeur objective au 31 décembre 2011.

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

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

Ainsi, les 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 au statut de foncière cotée d'Affine, 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 identique à la valeur vénale pour les immeubles de placement 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. »

Les experts confirment que les immeubles ont été évalués «ligne-par-ligne» dans une logique de valorisation individuelle, et non pas de portefeuille.

Compétence et indépendance

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

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

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

Mission

Tous les actifs immobiliers concernés ont été visités par les équipes des experts au cours des cinq dernières années.

Pour réaliser cette expertise, il n'a été demandé de procéder à aucun audit technique, juridique, environnemental, administratif, etc. La valorisation repose sur les documents communiqués par le mandant, dont notamment :

- baux
- partie descriptive des actes d'acquisition
- détail du quittancement
- détail sur la fiscalité et sur certaines charges

Les biens immobiliers concernés dépendent d'un portefeuille d'actifs immobiliers, estimé périodiquement au 30 juin et 31 décembre, en tout ou partie, par les experts.

Conditions de réalisation

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

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.

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

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

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

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

La méthodologie d'évaluation est résumée dans la note 20.1.7.1.8 du présent Document de référence

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

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

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

Observation

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.

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.

Chacun des experts déclare être indépendant et n'avoir aucun intérêt dans Affine, confirme les valeurs des actifs immobiliers dont il a lui-même réalisé l'évaluation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets et consent à l'inclusion du présent rapport condensé au Document de référence d'Affine.

BNPP Real Estate
Valuation

Cushman & Wakefield
Expertise

Foncier Expertise

24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les documents et informations constituant des informations réglementées sont notamment disponibles sur le site internet www.affine.fr. Sur le site de la société figurent notamment les documents suivants, qui seront consultables sur le site internet pendant toute la durée de validité du présent document de référence :

- Les rapports annuels depuis l'exercice 2001
- Les rapports financiers semestriels
- L'information financière trimestrielle
- Le rapport de la Présidente sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne

- Les documents de référence visés par la COB puis l'AMF depuis l'exercice 2002.
- Le présent document de référence 2011
- Les avis financiers publiés par la société
- Les présentations faites aux analystes

Les statuts d'Affine peuvent être obtenus sur demande adressée au siège de la société : 5 rue Saint Georges 75009 PARIS.

25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Au cours de l'exercice, les participations d'Affine et les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation ont subi les modifications suivantes :

- Les SCI Capucines III, Capucines IV, Capucines V, Capucines VI, Transaffine, Bercymmo, Bourgtheroulde l'Eglise, Goussimo 1, SCI 28-32 place de Gaulle, Cosmo Nantes et PM Murs et la SAS Affine Développement II, ont fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine au profit de leur associé unique. La société Lumière a été liquidée. La société Affinvestor GmbH a été cédée.
- La participation d'Affine dans Banimmo est passée de 50 % à 49,5 %.
- Après souscription à l'augmentation de capital et achat de titres en bourse, la participation d'Affine dans AffiParis est passée de 64,88 à 86,93 %.
- Après souscription à l'augmentation de capital de Concerto Développement, la participation d'Affine est passée de 66,98% à 99,99%.

Les informations concernant les entités dans lesquelles la société détient une fraction du capital figurent à l'annexe aux comptes consolidés sous la rubrique 20.1.7.4 Périmètre de consolidation.

TABLE DE CONCORDANCE

Rapport de gestion

Le présent document de référence comprend les éléments du rapport de gestion tels qu'exigés par les articles L225-100 et suivants et L232-1 II et suivants du Code de commerce.

Informations	Rubriques
Situation et activité de la société et du groupe au cours de l'exercice écoulé	3 / 5.2 / 6 / 9
Résultats	3 / 9
Progrès réalisé ou difficultés rencontrées	3 / 9
Évolution prévisible et perspectives	12
Éléments importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le présent document est établi	5.2.3
Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats de la situation financière de la société, notamment de sa situation d'endettement et des indicateurs de performance de nature non financière (notamment environnement et personnel)	4.2.4 / 9 / 10.3 / 17
Activités en matière de recherche et de développement	N/A
Description des principaux risques et incertitudes	4
Liste des mandats ou fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux	14
Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux	15
Activités des filiales de la société	6.1
Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège en France	25
Informations environnementales	4.1.8 / 8.2
Renseignements relatifs à la répartition du capital	18 / 21.1
Montant des dividendes distribués au cours des trois derniers exercices	20.7
Indications prévues à l'article L225-211 du Code de commerce en cas d'opérations effectuées par la société sur ses propres actions	20.1.5
Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres	18.5
Informations prévues à l'article L225-100-3 du Code de commerce susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique	4.2.1 / 14.2 / 18 / 21.2
Opérations opérées par la société au titre de l'attribution d'actions gratuites	15.1 / 17.2

Rapport financier annuel

Le présent document de référence comprend les éléments du rapport financier tels que mentionnés aux articles L451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF.

Informations	Rubriques
Comptes consolidés du groupe	20.3
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	20.3
Comptes annuels de la société	20.1
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	20.1
Rapport de gestion	Voir tableau ci-dessus
Attestation du responsable du rapport financier annuel	1.2

ANNEXES ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 27 AVRIL 2012

Informations	Pages
Texte des résolutions proposées à l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2012	190
Tableau des résultats de la société au cours des cinq derniers exercices	196
Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	197
Rapport de la Présidente sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	200
Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L225-235 du Code de Commerce	205
Rapport des Commissaires aux comptes sur les opérations sur le capital prévues aux résolutions 3, 4, 6, 7 et 8 de l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2012	206
Rapport du Conseil d'administration : décisions extraordinaires	208
Récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital (article L225-100 al7 du Code de commerce)	209

Texte des résolutions proposées à l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2012

Décisions extraordinaires :

PREMIÈRE RÉSOLUTION (Modification de l'article 10 des statuts relatifs à la nomination des administrateurs)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de prévoir la possibilité de fixer par exception la durée du mandat des administrateurs à un, deux ou trois ans afin de permettre un renouvellement échelonné des mandats.

Les alinéas 1 et 2 de l'article 10 des statuts seront désormais rédigés ainsi :

« Article 10 - NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

La société est administrée par un Conseil d'administration de trois membres au moins et de quinze membres au plus, sauf la dérogation prévue en cas de fusion. Les Administrateurs sont nommés par l'assemblée générale des actionnaires pour trois années et sont rééligibles. Par exception, l'Assemblée pourra fixer la durée du mandat des administrateurs à un, deux ou trois ans afin de permettre un renouvellement échelonné des mandats d'administrateurs. Nul ne peut être nommé administrateur s'il est âgé de plus de 70 ans.

Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire, même si cette révocation ne figure pas à l'ordre du jour.»

Le reste de l'article 10 est sans changement.

DEUXIÈME RÉSOLUTION (Modifications des statuts à la suite du retrait de l'agrément de société financière)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier les statuts à la suite du retrait de l'agrément de société financière.

Les articles 1, 2, 3 et 31 des statuts seront désormais rédigés ainsi :

« Article 1 - FORME

La présente société, formée entre les propriétaires des actions actuellement créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, est une société anonyme régie par la loi et les règlements en vigueur, notamment par les dispositions du Titre II du Livre II du Code de commerce, relatives aux sociétés anonymes et par toutes les dispositions législatives et réglementaires qui les modifieront, ainsi que par les stipulations particulières rapportées ci-après.»

«Article 2 - OBJET

La société a pour objet l'acquisition, la vente, la location, d'immeubles, ainsi que la participation à toutes sociétés immobilières, industrielles ou commerciales.

A cet effet, elle pourra procéder à :

- *la gestion de ces sociétés,*
- *la réalisation de toutes opérations concernant directement ou indirectement la gestion de portefeuilles de valeurs mobilières, l'acquisition, la cession de celles-ci, ainsi que toutes opérations y étant relatives,*
- *en France et dans tous les pays, la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés ou entreprises, françaises ou étrangères, la gestion de leur portefeuille, la constitution de toutes sociétés, le placement de fonds disponibles, le financement des affaires dans lesquelles elle est intéressée,*
- *l'assistance technique et financière aux entreprises dans lesquelles la société détient une participation,*
- *toutes études ou prestations de service,*
- *l'acquisition de biens immobiliers, leur utilisation pour ses besoins ou pour la location ainsi que la vente et la location de fonds de commerce et d'immeubles, l'expertise immobilière, la gérance d'immeubles, la construction d'édifices, la promotion immobilière, la réhabilitation, l'entretien ou le nettoyage de bâtiment et de locaux,*

et de manière générale, procéder à la réalisation de toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à son objet tel qu'il est défini ci-dessus, dans les limites fixées par la législation. »

« Article 3 – DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est : AFFINE R.E.»

« Article 31 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES

L'Assemblée Générale Ordinaire peut prendre toutes les décisions autres que celles ayant pour effet de modifier directement ou indirectement les statuts.

Elle est réunie au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social pour statuer sur les comptes de cet exercice. Ce délai peut être prorogé sur décision du Président du Tribunal de Commerce statuant sur requête du Conseil d'administration. »

Le reste de l'article 31 est sans changement.

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir

pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce :

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

La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de 18 mois à compter de la présente assemblée.

2° Décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme, ne pourra être supérieur à 50 000 000 euros, en nominal, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.

3° Décide que les actionnaires ont proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution, ainsi que le cas échéant, un droit de souscription à titre réductible si le Conseil d'administration le décide.

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

5° Prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital emportera au profit des porteurs de titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.

6° Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, et notamment fixer le prix d'émission des actions, prévoir la possibilité de libérer la souscription par versement en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société ou par la combinaison de ces deux moyens, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

7° Prend acte que la présente délégation prive d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2011.

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

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

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

La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de 18 mois à compter de la présente assemblée.

2° Décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme, ne pourra être supérieur à 50 000 000 euros, en nominal, ce montant s'imputant sur le plafond fixé dans la résolution précédente, augmenté le cas échéant du montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital, ces montants s'imputant sur le plafond fixé dans la résolution précédente.

3° Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces titres qui seront émis conformément à la législation et de conférer au Conseil d'administration le pouvoir d'instituer le cas échéant au profit d'actionnaires un droit de priorité pour souscrire ces titres en application des dispositions de l'article L.225-135 du Code de commerce.

4° Décide que le prix d'émission des actions à émettre ainsi que celles à émettre par exercice de valeurs mobilières sera fixé par le Conseil d'administration et sera au moins égal au minimum autorisé par la législation.

5° Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois quarts de l'émission décidée.

6° Prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital emportera au profit des porteurs de titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.

7° Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, prévoir la

possibilité de libérer la souscription par versement en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société ou par la combinaison de ces deux moyens, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

8° Prend acte que la présente délégation prive d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2011.

CINQUIÈME RÉSOLUTION (Délégation de compétence au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes)

L'Assemblée générale extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et conformément aux dispositions des articles L.225-129 à L225-129-6 et L225-130 du Code de commerce :

- 1° Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de délégation et de subdélégation dans les conditions légales, durant une période de 18 mois, la compétence de décider une ou plusieurs augmentations de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfiques ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attributions d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ; décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées, augmenté du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions et indépendamment du plafond fixé à la 3ème résolution ci-dessus, ne pourra être supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfiques visés ci-dessus qui existent lors de l'augmentation de capital ; décide que les droits formant rompus ne seront pas négociables et les titres correspondant seront vendus.
- 2° Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour arrêter les modalités et conditions des opérations autorisées et notamment fixer le montant et la nature des réserves et primes à incorporer au capital, fixer le nombre d'action à émettre ou le montant dont la valeur nominale des actions existantes composant le capital sera augmenté, arrêter la date, même rétroactive à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance ou celle à compter de laquelle l'élévation de la valeur nominale prendra effet, constater l'augmentation de capital qui en résulte, procéder à la modification corrélative des statuts, et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.
- 3° Prend acte que la présente délégation prive d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2011.

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

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

- 1° Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de délégation et de subdélégation dans les conditions légales, sa compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital, ces valeurs mobilières pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies.
La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de 18 mois à compter de la présente assemblée.
- 2° Décide que l'émission des titres de capital sera réalisée sans droit préférentiel de souscription par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier et décide en conséquence la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et valeurs mobilières à émettre conformément à la législation.
- 3° Décide que l'émission de titres de capital réalisée par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier sera limitée à 10% du capital par an, cette limite étant appréciée à la date à laquelle le Conseil d'administration fera usage de la délégation, ce montant s'imputant sur le plafond fixé à la résolution 3 ci-dessus.
- 4° Décide que le prix d'émission des titres sera déterminé par le Conseil d'administration selon les modalités suivantes : il sera égal à un montant retenu dans une fourchette comprise entre 80 % et 120 % de la moyenne des cours de clôture des vingt dernières séances de bourse précédant le jour de fixation du prix d'émission.
- 5° Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois quarts de l'émission décidée.
- 6° Prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital emportera au profit des porteurs de titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.
- 7° Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater

la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

8° Prend acte que la présente délégation prive d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2011.

SEPTIÈME RÉOLUTION (Augmentation de capital réservée aux salariés)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, en application des dispositions des articles L.225-129-6 et L.225-138-1 du Code de commerce et des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

- 1° Délègue au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires à l'effet d'augmenter en une ou plusieurs fois le capital social, dans un délai maximum de 18 mois à compter de la présente Assemblée, dans la limite de 3 % du capital social existant au jour de la tenue du Conseil d'administration, par émission d'actions ordinaires réservées, directement ou par l'intermédiaire d'un fonds commun de placement d'entreprise, aux salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce, adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la société,
- 2° Décide de supprimer en conséquence le droit préférentiel de souscription attribué aux actionnaires par l'article L.225-132 du Code de commerce et de réserver la souscription desdites actions aux salariés du groupe,
- 3° Décide que le montant maximal du capital social qui pourra être émis en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond des augmentations de capital que le Conseil d'administration est habilité à réaliser en vertu des délégations visées aux résolutions et ci-dessus,
4. Décide que le prix d'émission d'une action sera déterminé par le Conseil d'administration et ne pourra être inférieur à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision du Conseil d'administration fixant la date d'ouverture de la souscription, diminuée de la décote maximale prévue par la loi au jour de la décision du Conseil d'administration.

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi et pour une durée de 24 mois, sous réserve de l'adoption de la 15^e résolution ci-après :

- à annuler, en une ou plusieurs fois, les actions de la société acquises au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat de ses propres actions prévue à la 15^e résolution ci-après, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois,
- à réduire corrélativement le capital social.

Décisions ordinaires :

NEUVIÈME RÉOLUTION (Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011, tels qu'ils lui ont été présentés et faisant apparaître une perte de 16 198 844,50 euros.

DIXIÈME RÉOLUTION (Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011, tels qu'ils lui ont été présentés et faisant apparaître un bénéfice de 15 340 899,11 euros.

ONZIÈME RÉOLUTION (Quitus aux administrateurs)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne aux administrateurs quitus de leur gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2011.

DOUZIÈME RÉOLUTION (Affectation du résultat et distribution de réserves ordinaires)

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

Résultat de l'exercice - 16 198 844,50 €

Au compte report à nouveau

Conformément à l'article 243 bis du CGI, l'Assemblée générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois précédents exercices ont été les suivants :

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

Afin de permettre la distribution d'un dividende, l'Assemblée générale décide de prélever sur les réserves ordinaires la somme de 10 802 450,40 euros.

Il reviendra à chacune des 9 002 042 actions composant le capital social, un montant de 1,20 euros, qui sera versé à partir du 15 mai 2012.

Si lors de la mise en paiement du dividende, la société détient ses propres actions, le montant correspondant aux dividendes non versés sera affecté au compte de report à nouveau.

TREIZIÈME RÉOLUTION (Conventions et engagements réglementés)

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

QUATORZIÈME RÉOLUTION (Engagements de l'article L225-42-1 du Code de commerce : indemnité susceptible d'être due en cas de cessation des fonctions du directeur général)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les engagements visés à l'article L225-42-1 du Code de commerce, prend acte des conclusions de ce rapport et approuve les engagements qui y sont visés concernant M. Alain Chaussard, Directeur Général Délégué.

QUINZIÈME RÉOLUTION (Autorisation au Conseil d'administration pour opérer sur les actions de la société)

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

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de :

- l'animation du marché à travers un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers,
- l'attribution d'actions aux salariés dans le cadre des dispositions légales,
- l'achat pour conservation et remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
- l'annulation des actions, telle qu'autorisée par la 8^e résolution présentée ci-dessus.

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

- le nombre de titres pouvant être acquis ne pourra être supérieur à 10 % du capital de la société, soit 900 204 actions, étant précisé que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise à l'échange ou en paiement dans

le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % du capital de la société, soit 450 102 actions; le prix d'achat ne devra pas excéder 30 euros par action ;

- le montant maximum des fonds destinés à la réalisation de ce programme de rachat d'actions sera de 27 006 120 euros ;
- le nombre maximum de titres pouvant être acquis, ainsi que le prix maximum d'achat devront être ajustés, en cas d'attribution d'actions gratuites ou de division des actions composant le capital de la société, en fonction du nombre d'actions existant avant et après ces opérations.

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

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

Cette autorisation remplace celle consentie par l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2011, sous réserve du lancement du programme de rachat d'actions par le Conseil d'administration.

SEIZIÈME RÉOLUTION (Renouvellement du mandat d'administrateur de Mme Maryse Aulagnon)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de Mme Maryse Aulagnon, pour une durée de 3 années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2014.

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION (Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Arnaud de Bresson)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de M. Arnaud de Bresson, pour une durée de 1 année venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2012.

DIX-HUITIÈME RÉOLUTION (Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Stéphane Bureau)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de M. Stéphane Bureau, pour une durée de 3 années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2014.

DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION (Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Bertrand de Feydeau)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de M. Bertrand de Feydeau, pour une durée de 2 années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2013.

vingtième RÉOLUTION (Renouvellement du mandat d'administrateur de la société Forum Partners)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de la société Forum Partners représentée par M. Andrew Walker, pour une durée de 2 années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2013.

vingt-et-unième RÉOLUTION (Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Michel Garbolino)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de M. Michel Garbolino, pour une durée de 2 années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2013.

vingt-deuxième RÉOLUTION (Renouvellement du mandat d'administrateur de la société Holdaffine)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de la société Holdaffine représentée par M. Jean-Louis Charon, pour une durée de 3 années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2014.

vingt-troisième RÉOLUTION (Nomination de Mme Joëlle Chauvin en qualité d'administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de nommer en qualité d'administrateur Mme Joëlle Chauvin, pour une durée de 1 année venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2012.

vingt-quatrième RÉOLUTION (Fixation des jetons de présence)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'allouer aux administrateurs la somme de 105 000 euros à titre de jetons de présence pour l'exercice en cours, pour leur participation aux travaux du Conseil d'administration et des trois Comités spécialisés.

vingt-cinquième RÉOLUTION (Pouvoirs)

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

Tableau des résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

(en milliers d'euros)

	2007	2008	2009	2010	2011
1. SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital social en fin d'exercice	47 700	47 800	47 800	47 800	53 100
b) Nombre d'actions existantes au 31 décembre	8 108 595	8 113 566	8 113 566	8 113 566	9 002 042
c) Nombre moyen pondéré d'actions sur l'exercice	8 105 013	7 952 899	8 113 566	8 113 566	8 349 497
2. RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS					
a) Chiffre d'affaires H.T.	99 387	89 843	82 898	70 416	51 269
b) Résultat avant impôt, amortissements et provisions	41 336	37 587	42 419	12 619	-2 750
c) Impôt sur les sociétés	67	10	-4 564	-24	-24
d) Résultat après impôt, amortissements et provisions	16 841	12 566	10 895	6 475	-16 199
e) Montant des résultats distribués	13 379	8 114	14 442	19 716	10 802
3. RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION					
a) Résultat après impôt mais avant amortissements et provisions	5,09	4,72	5,79	1,56	-0,33
b) Résultat après impôt, amortissements et provisions	2,08	1,58	1,34	0,80	-1,94
c) Dividende versé à chaque action	1,65	1,00	1,78	2,43	1,20
4. PERSONNEL					
a) Nombre de salariés	42	44	44	43	45
b) Montant de la masse salariale	2 782	2 906	3 033	3 358	3 249
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, oeuvres sociales ...)	1 288	1 675	1 356	1 600	1 625

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

Aux actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

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

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Avec les sociétés AffiParis SA, Atit SC, Gesfimmo SAS, St Etienne Molina SAS, Cour des Capucines SA, Sipec SAS, Nevers Colbert SCI, Arca Ville d'Été SCI, SCI 4/6 rue de Bourgogne – Brétigny s/ Orge, Target Real Estate SAS, Capucine Investissements SAS, Les 7 Collines SAS et Promaffine SAS

Les administrateurs concernés sont la société MAB Finances (représentée par Monsieur Alain Chaussard), Madame Maryse Aulagnon et Monsieur Alain Chaussard.

➤ Nature et objet :

Aux termes de cette convention signée le 22 décembre 2011, la société Affine s'engage à assurer l'optimisation du financement des 13 sociétés, citées ci-dessus, par une gestion centralisée de leurs besoins et excédents généraux de financement.

➤ Modalités :

La convention prévoit une rémunération des avances sous forme de paiement d'intérêts calculés prorata temporis au taux EONIA augmenté de 200 points de base et facturés trimestriellement sur la base des avances de trésorerie consenties pendant le trimestre écoulé.

La convention prévoit également que la rémunération de l'activité de gestionnaire est intégrée dans la rémunération versée par les 14 sociétés, citées ci-dessus, à la société Affine au titre des conventions de prestations de services (comprenant les prestations administratives et notamment la gestion de trésorerie). La rémunération versée au titre des prestations administratives est réputée correspondre à hauteur de 5 % à la gestion de trésorerie.

Cette convention étant conclue pour une durée indéterminée à compter du 1^{er} janvier 2012, le montant des intérêts de la rémunération est nul pour l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Cette convention a été autorisée par le conseil d'administration du 14 décembre 2011.

Conventions et engagements non autorisés préalablement

En application des articles L. 225-42 et L. 823-12 du Code de commerce, nous vous signalons que les conventions et engagements suivants n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

Avec la société Holdaffine BV

Les administrateurs concernés sont la société Holdaffine (représentée par Monsieur Jean-Louis Charon) et Madame Maryse Aulagnon.

➤ Natures et objets :

Le 27 septembre 2011, une convention de ligne de crédit a été signée entre la société Affine et la société Holdaffine pour un montant maximum de 1.000.000 euros.

Par ailleurs, le 30 septembre 2011, la société Affine a vendu 43.000 actions Banimmo à la société Holdaffine au cours de bourse pour un prix total de 531.050 euros.

➤ Modalités :

La convention de ligne de crédit prévoit une rémunération égale au taux EURIBOR 3 mois augmenté de 150 points de base et court

jusqu'au 31 décembre 2013 avec la possibilité de l'étendre 12 mois supplémentaires. Au 31 décembre 2011, la société Holdaffine a tiré un montant total de 535 000 euros.

Les comptes au 31 décembre 2011 de la société Affine enregistrent un produit total de 4 138 euros hors taxe au titre de la rémunération de cette avance.

S'agissant de la vente des actions Banimmo, les comptes d'Affine enregistrent une moins-value de cession de 21 840 euros.

Ces conventions n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable du fait de contraintes de calendrier. Nous vous précisons que, lors de sa réunion du 21 février 2012, votre conseil d'administration a décidé d'autoriser a posteriori ces conventions.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

➤ Avec la société MAB Finances SAS

Les administrateurs concernés sont la société MAB Finances (représentée par Monsieur Alain Chaussard) et Madame Maryse Aulagnon.

Les comptes au 31 décembre 2011 de la société Affine enregistrent une charge totale de 318.390 euros hors taxe conformément au contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, signé avec la société MAB Finances.

Cette convention a été autorisée par les conseils d'administration du 21 mars 2005, 14 février 2007 et du 4 mars 2009 et approuvée par les assemblées générales mixtes du 21 avril 2006, 26 avril 2007 et du 28 avril 2009.

➤ Avec la société AffiParis SA

Les administrateurs concernés sont Madame Maryse Aulagnon, Monsieur Alain Chaussard et Monsieur Ariel Lahmi (jusqu'au 5 juillet 2011).

Contrat de prestations de services (prestations administratives) en date du 21 décembre 2010 entre la société Affine et la société AffiParis avec effet rétroactif au 1er juillet 2010

Nature et objet :

Aux termes de cette convention, la société Affine s'engage à fournir à la société AffiParis les prestations de services dans les domaines suivants : administration et finance, comptabilité et contrôle de gestion, juridique, informatique et Bourse.

Modalités :

La convention prévoit une rémunération sous la forme de provision semestrielle, dont le montant facturé est fonction du temps passé par la société Affine à la réalisation desdites prestations de services.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, le montant de la rémunération de cette convention a été fixé à 300.000 euros hors taxe.

Mandat de gestion (property management) en date du 21 décembre 2010 entre la société Affine et la société AffiParis concernant les immeubles d'AffiParis et de ses filiales, avec effet rétroactif au 1er juillet 2010

Nature et objet :

Aux termes de cette convention, la société Affine s'engage à fournir à la société AffiParis une assistance pour la gestion des immeubles (property management).

Modalités :

La convention prévoit une rémunération égale à 3% des loyers facturés au cours du semestre précédent par la société AffiParis et ses filiales au titre de leurs immeubles.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, le montant de la rémunération de cette convention a été fixé à 385.000 euros hors taxe.

Contrat de prestations de services (asset management) en date du 21 décembre 2010 entre la société Affine et la société AffiParis concernant les immeubles d'AffiParis et de ses filiales, avec effet rétroactif au 1er juillet 2010

Nature et objet :

Aux termes de cette convention, la société Affine s'engage à fournir à la société AffiParis son assistance et ses conseils pour la gestion des immeubles (asset management) détenus par la société AffiParis et ses filiales.

Modalités :

La convention prévoit une rémunération égale à 0,3% de la valeur réévaluée des immeubles à la fin du semestre correspondant.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, le montant de la rémunération de cette convention a été fixé à 615.000 euros hors taxe.

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'a pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

➤ Avec le Directeur Général Délégué d'Affine

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

En application de la proposition du Comité des rémunérations du 4 mars 2009, autorisée par le conseil d'administration du 4 mars 2009, approuvée par l'assemblée générale mixte du 29 avril 2009 et conformément aux dispositions de l'article L.225-42-1 du Code de commerce, cette indemnité est conditionnée à une condition de performance liée aux résultats de la société Affine.

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

- une année de rémunération globale si au cours de l'exercice précédant le licenciement pour changement de contrôle le résultat net dans les comptes individuels de la société Affine est au moins égal à 3% des capitaux propres hors dette subordonnée,
- si cette condition n'est pas remplie, la performance pourra être appréciée par le Comité des rémunérations sur la base des comptes consolidés, hors effets de juste valeur.

Fait à Paris La Défense et Paris, le 1^{er} mars 2012

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Cailliau Dedouit et Associés

Isabelle Goalec
Associée

Rémi Savournin
Associé

Rapport de la Présidente sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne (article L.225-37 du Code de commerce) pour l'exercice 2011

I GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

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

La société, soucieuse de préciser et compléter les règles d'organisation et de fonctionnement de son Conseil d'administration ainsi que de limitations des pouvoirs attribués à la Direction générale, s'est dotée depuis le 5 décembre 2002 d'un règlement intérieur.

Ce texte a été révisé pour intégrer les dispositions du Code Middlenext, notamment quant aux critères d'indépendance des administrateurs.

La société est sensibilisée sur la question de la représentation équilibrée des hommes et des femmes au sein du Conseil. Ce point a fait l'objet d'un débat spécifique lors du Conseil du 3 mars 2011.

1) Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration :

Le règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration précise et complète ses modalités de fonctionnement prévues par les statuts.

Le Conseil d'administration du 29 août 2011 a mis à jour le règlement intérieur.

a) Composition du Conseil

Au 31 décembre 2011, le Conseil d'administration de la société est composé de onze administrateurs :

- Mme Maryse Aulagnon, Président du Conseil d'administration
- la société Mab-Finances, représentée par M. Alain Chaussard, vice-président
- M. Arnaud de Bresson, Directeur général de Paris-Europlace
- M Stéphane Bureau, Partner - Directeur général Gestion d'actifs chez Cushman & Wakefield
- M. Bertrand de Feydeau, Président de Foncière Développement Logements
- la société Forum Partners représenté par M. Andrew Walker
- M. Michel Garbolino, trustee Fondation Stern & gérant de Cmil Luxembourg
- La société Holdaffine représentée par M. Jean-Louis Charon, Président de Citystar
- La société Lica GmbH, représentée par M. Burkhard Leffers
- M. Philippe Tannenbaum, analyste financier groupe Arkeon

- M. François Tantot, ancien Directeur général d'Aareal Bank France

M. Ariel Lahmi a démissionné de son mandat d'administrateur, le 5 juillet 2011, pour des raisons personnelles.

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

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

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

La durée du mandat des administrateurs est de trois ans. Afin de permettre un renouvellement échelonné des mandats, il sera proposé à l'Assemblée générale du 27 avril 2012 de fixer par exception la durée du mandat à un, deux ou trois ans.

L'article 11 des statuts précise que tout administrateur doit être propriétaire d'au moins une action nominative de la société pendant la durée de son mandat.

b) Direction générale

En application de l'article 14 des statuts, le Conseil d'administration du 29 avril 2009 a renouvelé Mme Maryse Aulagnon en qualité de Présidente du Conseil d'administration et décidé qu'elle continuerait d'assurer la Direction générale de la société ; le Conseil a également renouvelé M. Alain Chaussard dans ses fonctions de Directeur Général Délégué.

c) Fréquence des réunions

Le Conseil s'est réuni huit fois au cours de l'exercice. Le taux moyen de présence des administrateurs est de 83,52 %.

d) Convocations et informations des administrateurs :

Le règlement intérieur prévoit que les convocations au Conseil sont faites par la Présidente du Conseil d'administration par oral ou par écrit (y compris la messagerie électronique, sous réserve que puisse être mis en place un système permettant d'authentifier la signature de la Présidente).

Préalablement à toute réunion, chaque administrateur reçoit un dossier lui permettant de se prononcer en réunion en pleine connaissance de cause. Sauf cas d'urgence, ce dossier lui est adressé dans la semaine précédant celle de la date de tenue du Conseil, mais peut être complété ultérieurement par tout autre document susceptible d'aider à sa prise de décision.

Les administrateurs peuvent participer aux séances du Conseil par le biais de la visioconférence ou de télécommunication si ces moyens transmettent au moins la voix des participants et satisfont à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Cependant, le recours à la visioconférence n'est pas possible pour les décisions suivantes : la nomination, la révocation, la fixation de la rémunération de la Présidente Directeur Général ou du Directeur Général Délégué, l'approbation des comptes annuels et du rapport de gestion de la société et du groupe.

La société communique aux administrateurs toute information pertinente la concernant. Cette communication se fait sous le sceau de la confidentialité. Chaque administrateur peut demander à tout moment tout document concernant la société à la Présidente du Conseil d'administration.

Il a été décidé de mettre en place une procédure d'évaluation des travaux du Conseil. La Présidente invitera ainsi une fois par an les membres à se prononcer sur le fonctionnement et la préparation de ses travaux.

e) Comités spécialisés :

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

Les comités sont composés de 3 à 7 membres issus du Conseil d'administration. 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. Bertrand de Feydeau,
- M. Michel Garbolino
- M. François Tantot

Le comité des rémunérations est réuni préalablement au Conseil d'arrêté des comptes annuels ou lorsque des décisions de sa compétence doivent être soumises au Conseil.

Le comité est composé en totalité d'administrateurs indépendants.

La direction générale peut participer au comité des rémunérations afin de présenter 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 éventuelle 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 composition du Conseil au regard de la qualité d'administrateur indépendant.

Lorsque le comité est réuni en tant que comité des nominations, les mandataires sociaux participent au comité 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 2011 (taux de présence 100 %) préalablement au Conseil d'administration du 3 mars 2011 et 8 juin 2011.

➤ 2) Comité des engagements :

Les membres de ce comité sont :

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

Le Directeur de l'immobilier peut être invité à présenter une opération au comité des engagements.

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

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

Le comité s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2011, (taux de présence 100 %).

➤ 3) Comité des comptes :

Les membres de ce comité sont :

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

Le Président de ce comité doit être indépendant au regard des préconisations du Code Middledent.

Peuvent assister également au Comité :

- Madame Maryse Aulagnon
- Monsieur Alain Chaussard

en leur qualité de directeurs généraux de la société,

ainsi que le Directeur de la comptabilité et du contrôle de gestion.

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

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

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

Le comité peut se réunir en cas de survenance d'un 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 cinq fois au cours de l'exercice 2011 (taux moyen de présence 100 %), les 9 février 2011, 2 mars 2011, 15 juin 2011, 26 juillet 2011 et 29 août 2011.

f) Procès-verbaux des réunions :

Les procès-verbaux des Conseils d'administration sont établis à l'issue de chaque réunion et sont communiqués aux administrateurs pour approbation préalablement à la réunion suivante.

2) Limitations de pouvoirs du directeur général et du directeur général délégué, apportées par le Conseil d'administration

a) Président Directeur Général :

Le Conseil d'administration a décidé de cumuler les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général et a, le 29 avril 2009, renouvelé Maryse Aulagnon dans ses fonctions de Président Directeur Général. Le Conseil a ainsi défini ses pouvoirs :

« Sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires ainsi que les pouvoirs qu'elle réserve spécialement au Conseil d'administration et dans la limite de l'objet social, le Président Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société. Il peut en outre déléguer ses pouvoirs, mais seulement pour un objet et une durée limitée. »

b) Directeur Général Délégué :

Le Conseil d'administration du 29 avril 2009 a renouvelé Monsieur Alain Chaussard dans ses fonctions de Directeur Général Délégué. Le Conseil a ainsi défini ses pouvoirs :

« Le Directeur Général Délégué dispose des pouvoirs suivants, tels que ceux-ci avaient été définis dans les Conseils d'administration du 12 septembre 2002 et du 21 avril 2006, savoir :

- tous pouvoirs pour agir en toute circonstance au nom de la société dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées

d'actionnaires et au Conseil d'administration.

- assistance du Président dans l'organisation du Conseil d'administration et la direction des travaux du Conseil d'administration. »

Monsieur Alain Chaussard est par ailleurs en sa qualité de représentant de Mab-Finances, vice-Président du Conseil.

3) Délégations :

Le Conseil d'administration a accordé à la Direction Générale les délégations suivantes :

- Cessions et acquisitions : 5 M€ par opération ; les opérations d'un montant supérieur à 1 M€ font l'objet d'une information au Conseil suivant leur réalisation (décision du Conseil d'administration du 26 septembre 2005),
- Cautions, avals et garanties: le Conseil a délégué à la Direction Générale le pouvoir d'engager la société en tant que caution ou garant dans la limite de 5 M€ par opération; cette autorisation est renouvelée annuellement ; les garanties données en vertu de cette délégation excédant un montant individuel de 1 M€, font l'objet d'une information au Conseil suivant leur délivrance (décision du Conseil d'administration du 27 août 2008).

La Direction Générale a elle-même conféré les délégations permanentes suivantes :

- à Monsieur Nicolas Cheminais, directeur de l'immobilier jusqu'au 4 janvier 2012, les pouvoirs de passer, renouveler, résilier tous baux, conclure tous contrats d'entreprise ou de promotion immobilière, consentir tous mandats de construire ou délégation de maîtrise d'ouvrage pour les travaux, conclure tous contrats de mission technique.
- à Madame Catherine Wallerand, directeur juridique, les pouvoirs de conclure toutes opérations de crédit-bail, d'acquiescer ou de vendre tous terrains, immeubles, tous biens et droits immobiliers
- à Monsieur Olivier Lainé, directeur administratif et financier, les pouvoirs de conclure tout contrat de couverture de taux, accepter et formaliser toutes options de consolidation à taux fixe.

Des pouvoirs spécifiques peuvent être délégués aux directeurs pour la signature de certains contrats.

4) Rémunérations des mandataires sociaux

Les principes et les règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux, se fondant sur les propositions du comité des rémunérations, sont les suivants :

- la partie fixe de la rémunération des mandataires sociaux tient compte de leur présence au sein de la société sans discontinuité depuis 1990 et de leur rôle essentiel pour assurer le développement et la pérennité du Groupe ;
- la partie variable est déterminée en fonction des performances de l'entreprise, ainsi que de la réalisation d'opérations exceptionnelles ayant contribué de façon significative à la valeur de la société.
- l'indemnité de départ pour le Directeur Général Délégué a été approuvée lors de l'assemblée générale mixte du 29 avril 2009.

Le détail des rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux figure dans le rapport présenté à l'assemblée générale des actionnaires et présenté sous forme de tableaux établis conformément aux recommandations de l'AMF.

5) Autres éléments visés à l'article L225-37 du Code de commerce

Les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale sont précisées à l'article 25 des statuts.

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

II PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE :

1) Objectifs :

Les procédures de contrôle interne en vigueur dans la société ont pour objet :

- d'une part, de veiller à la conformité de la réalisation des opérations et du travail effectué par le personnel de la société aux dispositifs législatifs et réglementaires;
- d'autre part, de s'assurer que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de celle-ci.

L'objectif principal du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise, ainsi que les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptable et financier. Comme tout système de contrôle, il ne peut constituer une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

En outre, Affine en qualité de société mère, a veillé à la mise en place dans ses filiales de procédures et de contrôle interne adaptées.

2) Organisation :

Le responsable du contrôle interne est rattaché directement à la Direction Générale.

Le système de contrôle interne appliqué par Affine comporte deux niveaux :

- Les contrôles de premier niveau correspondent à l'ensemble des moyens mis en œuvre en permanence par les entités opérationnelles pour garantir la régularité, la sécurité et la bonne fin des opérations réalisées ainsi que le respect des diligences liées à la surveillance des risques de toute nature associés aux opérations.
- Les contrôles de second niveau vérifient selon une périodicité adaptée (mensuelle ou trimestrielle), la régularité et la conformité des opérations à travers notamment un examen :
 - de l'efficacité des contrôles de premier niveau,
 - du respect des procédures et de leur mise à jour,

- de l'adéquation des systèmes existants à la mesure et à la surveillance de l'ensemble des risques associés aux opérations.

Les contrôles s'appuient sur des procédures écrites régulièrement mises à jour. Ces procédures répondent à la fois aux prescriptions réglementaires et aux normes de l'établissement. Elles décrivent les modalités d'enregistrement, de traitement et de restitution des informations, les schémas comptables et les procédures d'engagement des opérations. Elles assurent la production d'informations et de renseignements nécessaires aux fins de la surveillance des risques de la société et de ses filiales.

3) Maîtrise des risques :

La société a défini les critères et procédures permettant d'assurer l'identification des risques, leur maîtrise, les dispositifs de suivi des actifs et de contrôle de la qualité des informations financières et comptables.

La société ayant eu le statut de société financière jusqu'au 19 décembre 2011, elle détient encore des actifs en qualité de crédit bailleur. Les paragraphes a), d) et e) ci-après concernent également les crédits-baux signés par la société.

a) Risque de crédit

Les relations contractuelles avec le locataire reposent sur des contrats-types éprouvés, mis à jour régulièrement avec l'aide de juristes spécialisés.

➤ Analyse du risque pour la prise de décisions

La mise en place d'un contrat de location passe par une analyse rigoureuse et détaillée de la situation financière du futur locataire et de ses éventuels sous-locataires. Des garanties sont prises en cas de besoin et peuvent être mises en jeu dans l'hypothèse d'une défaillance du locataire (cautionnement, garantie bancaire...)

Un dispositif permet de procéder au renouvellement des garanties lorsqu'elles ont une durée de vie inférieure à celle du bail.

➤ Contrôle du risque postérieurement à la prise de décision

Contrôles globaux

Détenteur d'actifs immobiliers, le groupe Affine veille particulièrement à ce que :

- les actifs soient couverts par des assurances propres à en restaurer la valeur en cas de sinistres,
- les immeubles restent conformes à toutes les réglementations qui leur sont applicables : législation environnementale, réglementation sur les IGH et ERP, etc,
- l'entretien des bâtiments soit assuré sous sa supervision par des professionnels reconnus,
- les grosses réparations soient effectuées en temps utile pour assurer la sécurité et le confort des utilisateurs et préserver la valeur du bâtiment.
- l'analyse financière des locataires soit effectuée chaque année,
- l'estimation de la valeur des immeubles soit réalisée par des experts externes reconnus, deux fois par an, à l'occasion des arrêtés des comptes.

Le groupe Affine a souscrit l'ensemble des polices d'assurance nécessaires à son activité auprès de grandes compagnies internationales :

- dommages : valeur à neuf sans plafond global d'indemnisation
- responsabilité civile professionnelle
- responsabilité civile de propriétaire d'immeubles
- responsabilité civile des mandataires sociaux.

Contrôles spécifiques

Le risque client est suivi très régulièrement dans le cadre d'une procédure spécifique. Tout retard ou défaut de paiement de plus de six mois entraîne le provisionnement systématique de la totalité de la créance correspondante. La structure financière des principaux locataires est réexaminée annuellement ou en cas d'évènement important les concernant.

Affine a mis en place, à partir de 2003, une procédure d'expertise technique des immeubles et s'assure de la bonne qualité des immeubles avant l'expiration des garanties du constructeur.

b) Risque financier

La société veille à disposer en permanence d'un excédent de ressources financières, notamment par des lignes bancaires confirmées. Elle couvre systématiquement son risque de taux d'intérêt par des opérations de marchés (caps et swaps).

En outre, dans le cadre d'opérations de couverture du risque de taux d'intérêt, Affine contracte uniquement avec des établissements bancaires de premier plan.

c) Élaboration et traitement de l'information comptable et financière

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

La direction comptable et du contrôle de gestion de la société Affine s'occupe de la gestion comptable de toutes les sociétés françaises détenues à plus de 50% par le groupe. Les sociétés étrangères font appel à des cabinets comptables locaux.

La majeure partie des opérations est directement déversée en comptabilité via un logiciel alimenté par les différents services (Gestion, Services généraux...). Très peu d'écritures font l'objet d'une saisie manuelle.

Par ailleurs les schémas comptables utilisés par le Groupe sont définis dans le manuel des procédures comptables.

En 2008, le service a été renforcé par l'arrivée d'un contrôleur comptable directement rattaché à la directrice.

Compte tenu de l'importance de ses filiales, Affine veille à ce qu'elles respectent le dispositif de contrôle interne et s'en assure par des contrôles périodiques. Un reporting de gestion permet à la direction générale du Groupe de suivre en permanence l'évolution de l'activité et de la santé financière des filiales. En outre la direction de la comptabilité d'Affine alerte la direction générale en cas d'anomalies relevées.

Avant chaque arrêté comptable (semestriel et annuel) un calendrier est établi par la Direction comptable et adressé à l'ensemble des responsables de dossiers. Un fichier de suivi des opérations et d'avancement des travaux est répertorié sur un réseau informatique dédié au service comptable est renseigné

quotidiennement. En cas d'anomalies dans le déroulement des opérations, le responsable du dossier informe le directeur de la comptabilité, qui en informe à son tour la direction générale si nécessaire.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle de la Direction générale qui analyse les écarts de résultats par rapport aux prévisions. L'information financière et comptable est ensuite vérifiée par les Commissaires aux comptes puis présentée en Conseil d'administration.

Les engagements hors bilan sont également communiqués au Conseil d'administration.

d) Risques opérationnels

➤ Risque informatique

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

➤ Risque juridique

La totalité des contrats d'acquisition ou de cession du patrimoine locatif signés avec la clientèle sont régularisés par actes authentiques. Les éléments pouvant constituer une source d'ambiguïté sont ainsi soumis de fait au double examen de la Direction Juridique et du notaire lors de la rédaction de chaque contrat.

Pour ce qui concerne les autres contrats, la Direction Juridique bénéficie de l'assistance d'avocats spécialisés pour conforter son analyse sur les points juridiques complexes.

➤ Risques environnementaux

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

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

e) Risque lié au blanchiment

Le contrôle de l'origine des fonds des acquéreurs et des partenaires est systématiquement effectué en conformité avec les dispositions applicables aux professionnels de l'immobilier. Des réunions périodiques du personnel permettent de rappeler les consignes à respecter à cet égard.

Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport de la Présidente

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Affine et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Fait à Paris la Défense et Paris, le 1^{er} mars 2012

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

Cailliau Dedouit et Associés

Rémi SAVOURNIN
Associé

Rapport des Commissaires aux comptes sur les opérations sur le capital prévues aux résolutions 3, 4, 6, 7 et 8 de l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2012

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution des missions prévues par le Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

1. Émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription (résolutions n° 3 et 4)

En exécution de la mission prévue par les articles L.228-92 et L.225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au Conseil d'administration de la compétence de décider de différentes émissions d'actions ordinaires et de valeurs mobilières, avec et/ou sans droit préférentiel de souscription, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport de lui déléguer, pour une durée de dix-huit mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :

- émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières avec maintien du droit préférentiel de souscription (troisième résolution), donnant accès immédiatement ou à terme au capital de votre société ou, conformément à l'article L.228-93 du Code de commerce, d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, pour un montant nominal de 50 000 000 euros, auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre, pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions,
- émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription (quatrième résolution), donnant accès immédiatement ou à terme au capital de votre société, ou conformément à l'article L.228-93 du Code de commerce, d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, pour un montant maximal de 50 000 000 euros, ce montant s'imputant sur le plafond fixé dans la troisième résolution, augmenté le cas échéant du montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver le droit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Il appartient à votre Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113, R.225-114 et R.225-117 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription, pour la quatrième résolution et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont notamment consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

En application de la loi, nous vous signalons que ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans la quatrième résolution.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de ces délégations par votre Conseil d'administration en cas d'émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription et de valeurs mobilières donnant accès au capital.

2. Émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé (résolution n°6)

En exécution de la mission prévue par les articles L.225-129, L.225-135, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au Conseil d'administration de la compétence de décider différentes émissions d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de votre société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, réalisables par placement privé, avec suppression du droit préférentiel de souscription, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de dix-huit mois la compétence pour décider de ces opérations et fixer les conditions définitives de ces émissions. Il vous propose également de supprimer votre droit préférentiel de souscription et de limiter ces opérations à 10% du capital par an, ce montant s'imputant sur le plafond fixé à 50 000 000 euros, fixé à la troisième résolution.

Il appartient à votre Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113, R.225-114 et R.225-115 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre par placement privé.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'administration.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, nous établissons un rapport complémentaire le cas échéant lors de l'utilisation de cette délégation par votre Conseil d'administration.

3. Émission d'actions ordinaires réservée aux salariés avec suppression du droit préférentiel de souscription (résolution n° 7)

En exécution de la mission prévue par les articles L.225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Conseil d'administration du pouvoir de décider une augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, par émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés de votre société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce, pour un montant limité à 3% du capital social existant au jour de la tenue du Conseil d'administration, opérations pour lesquelles vous êtes amenés à vous prononcer.

Ces augmentations de capital sont soumises à votre approbation en application des dispositions des articles L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, pour une durée de dix-huit mois, le pouvoir de fixer les modalités de ces opérations et vous propose de supprimer votre droit préférentiel de souscription.

Il appartient à votre Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et R.225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de

suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des augmentations de capital proposées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission données dans le rapport du Conseil d'administration.

Le montant du prix d'émission n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les augmentations de capital seront réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, nous établissons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre Conseil d'administration.

4. Réduction du capital social par annulation d'actions achetées (résolution n°8)

En exécution de la mission prévue à l'article L.225-209 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre Conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une durée de vingt-quatre mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 19 mars 2012

KPMG Audit

Département de KPMG SA

Isabelle Goalec

Associée

Paris, le 19 mars 2012

Cailliau Dedouit et Associés

Rémi SAVOURNIN

Associé

Rapport du Conseil d'administration : décisions extraordinaires

1 – Modifications statutaires

a) Nous vous proposons de modifier l'article 10 des statuts relatif à la nomination des membres du Conseil d'administration, afin de permettre un renouvellement échelonné des mandats des administrateurs (1ère résolution).

b) En conséquence du retrait de l'agrément d'établissement de crédit (société financière), nous vous proposons une modification des articles 1 (« Forme »), 2 (« Objet »), 3 (« Dénomination sociale ») et 31 (« Dispositions particulières aux assemblées générales ordinaires ») (2^e résolution).

2 – Projet de délégations de compétence pour augmentation de capital

a) L'Assemblée générale mixte du 28 avril 2011 a délégué au Conseil d'administration la possibilité d'augmenter le capital (avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription) à hauteur de 50 millions d'euros. Il est proposé de renouveler ces délégations.

Ces délégations s'inscrivent dans le cadre du dispositif dit de « délégation globale » résultant de l'article L 225-129-2 du Code de commerce qui prévoit de donner au Conseil d'administration la plus grande souplesse d'action dans l'intérêt de la société. Elles permettront d'accompagner le développement de l'activité en levant les capitaux nécessaires sur le marché financier.

Les autorisations donneront au Conseil d'administration la possibilité d'opter pour les types et modalités d'émission les plus favorables compte tenu de la grande diversité des valeurs mobilières et de l'évolution constante des marchés boursiers.

Le Conseil pourra ainsi procéder à l'émission d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital.

L'émission de ces titres ne pourra avoir pour effet d'augmenter le capital social de la société d'un montant global nominal supérieur à 50 millions d'euros, compte non tenu des ajustements susceptibles d'être opérés conformément à la loi.

Ces émissions pourront être réalisées avec suppression ou maintien du droit préférentiel de souscription (3^e et 4^e résolutions).

Le Conseil d'Administration disposera des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, prévoir la possibilité de libérer la souscription par versement en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société ou par la combinaison de ces deux moyens, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts.

Le Conseil aura également pouvoir de décider une augmentation par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, sous forme d'attributions d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes (5^{ème} résolution).

Il est proposé de consentir ces délégations pour une durée de 18 mois à compter de l'assemblée.

b) L'Assemblée générale mixte du 28 avril 2011 a également délégué au Conseil d'administration la possibilité d'augmenter le capital sans droit préférentiel de souscription réalisable par placement privé (au profit d'investisseurs qualifiés mais aussi d'un cercle restreint d'investisseurs) à hauteur de 10% du capital par an.

Il est proposé de consentir cette délégation pour une durée de 18 mois à compter de l'assemblée (6^{ème} résolution).

d) Dans le cadre des dispositions des articles L.225-129-6 et L.225-138-1 du Code de commerce, le Conseil d'administration a l'obligation de présenter à l'Assemblée générale un projet de résolution tendant à procéder à une augmentation du capital réservée aux salariés.

Lors de toute décision d'augmentation du capital (même lorsqu'il s'agit d'une augmentation différée), l'Assemblée générale extraordinaire doit se prononcer sur un tel projet de résolution. Cette obligation s'impose à toutes les sociétés par actions, qu'elles soient ou non déjà dotées d'un PEE (7^{ème} résolution).

3 - Autorisation d'annuler les actions acquises dans le cadre de l'achat de ses propres actions par la société) (8^e résolution)

Nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi et pour une durée de 18 mois :

- à annuler, en une ou plusieurs fois, les actions de la société acquises au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée dans la 15^{ème} résolution, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois
- à réduire corrélativement le capital social.

Récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital (article L. 225-100 al. 7 du Code de commerce)

Délégation de compétence accordée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2011 (privant d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 29 avril 2009)

	Montant autorisé	Durée	Utilisation
Délégation de compétence avec maintien du droit préférentiel de souscription (11 ^e résolution)	50 000 000 €	26 mois (jusqu'au 28 juin 2013)	Augmentation de capital de 65 661,26 € par incorporation de réserves (CA 8 juin 2011)
Délégation de compétence avec suppression du droit préférentiel de souscription (12 ^e résolution)	50 000 000 € (s'imputant sur le plafond fixé à la 11 ^e résolution)	26 mois (jusqu'au 28 juin 2013)	Néant
Délégation de compétence avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé (13 ^e résolution)	10 % du capital par an, ce montant s'imputant sur le plafond fixé à la 11 ^{ème} résolution	26 mois (jusqu'au 28 juin 2013)	Néant

Notes

Notes

Notes

Frank Lutz
Responsable, Communication Financière
& Relations Investisseurs
Tél. : +33 (0)1 44 90 43 53 - E-mail : frank.lutz@affine.fr

Conception - réalisation : **INC²EA**



Société anonyme au capital de 53 100 000 €
712 048 735 RCS PARIS
N° TVA intracommunautaire FR92712048735

Siège social :
5 rue Saint-Georges - 75009 Paris - France
Téléphone : +33 (0)1 44 90 43 00
Fax : +33 (0)1 44 90 01 48
E-mail : info@affine.fr
Web : www.affine.fr