



Rapport de Gestion 2008

2^{ème} partie : Rapports Financiers

A. Comptes consolidés Exercice clos le 31 décembre 2008

Présentation Commerciale

SOMMAIRE

Bilan consolidé	
Actif	3
Passif	4
Compte de Résultat consolidé	5
Tableau des flux de trésorerie consolidés	6
Annexe	
1. Notes sur le bilan actif	8
2. Notes sur le bilan passif	12
3. Notes sur le compte de résultat	15

ACTIF (en milliers d'euros)	Note	31/12/2008	31/12/2007 Retraité*
ACTIFS NON COURANTS		1 148 208	1 144 248
Actifs corporels	[1.1]	2 802	2 382
Immeubles de placement	[1.2]	984 039	912 591
Immobilisations incorporelles	[1.1]	4 434	6 731
Goodwill		3 661	6 089
Autres immobilisations incorporelles		773	642
Actifs financiers	[1.3]	127 334	192 455
Opérations de location financement et créances rattachées		87 008	106 499
Actifs à la juste valeur par résultat		-	4 048
Actifs disponibles à la vente		33 841	57 811
Instruments dérivés à la juste valeur		86	3 516
Instruments dérivés de couverture		-	-
Dépôts et cautionnements versés		5 514	8 250
Prêts		884	12 331
Actifs d'impôts différés	[1.4]	1 536	1 475
Titres et investissements dans les Sociétés Mises en équivalence	[1.5]	28 064	28 614
ACTIFS COURANTS		245 223	215 168
Immeubles non courants destinés à la vente	[1.2]	104 249	38 257
Branche d'activité destinée à la vente	[1.6]	6 437	6 497
Prêts et créances de location financement	[1.7]	562	2 143
Stocks	[1.8]	33 199	25 652
Clients et comptes rattachés	[1.9]	18 990	47 532
Créances rattachées sur immeubles de placement		17 526	14 329
Montants dus par les clients (contrats de construction et VEFA)		1 464	33 203
Créances rattachées sur centres d'affaires		-	-
Actifs d'impôts courants		594	1 794
Autres créances	[1.10]	54 130	48 187
Créances fiscales et sociales		16 731	19 840
Autres créances et comptes de régularisation		37 399	28 348
Trésorerie et équivalents de trésorerie	[1.11]	27 062	45 106
Equivalents trésorerie		2 167	5 363
Disponibilités		24 894	39 743
TOTAL ACTIF		1 393 431	1 359 416

PASSIF (en milliers d'euros)	Note	31/12/2008	31/12/2007 Retraité
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)		385 344	465 595
Capital et assimilés	[2.1]	65 653	66 088
Capital		47 800	47 700
Primes		23 947	23 787
Actions propres		(6 094)	(5 399)
Réserves consolidées		344 063	289 653
Gains ou pertes latents ou différés		16 801	35 344
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés		-	-
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		16 801	35 344
Résultat consolidé		(37 521)	78 159
Acomptes sur dividendes		(3 651)	(3 649)
INTERETS MINORITAIRES		90 141	100 738
Parts des minoritaires dans les réserves consolidées		89 872	87 290
Parts des minoritaires dans le résultat consolidé		270	13 448
TOTAL CAPITAUX PROPRES		475 486	566 333
PASSIFS NON COURANT		588 233	512 079
Emprunts long terme	[2.2]	517 432	440 194
Passifs financiers	[2.3]	40 831	26 070
Instruments dérivés à la juste valeur		6 931	368
Instruments dérivés de couverture		3 218	-
Autres passifs financiers		30 681	25 702
Provisions		3 762	5 649
Dépôts et cautionnements reçus		11 637	11 459
Passifs d'impôts différés	[2.4]	9 308	25 689
Passifs d'impôts non courants	[2.5]	2 634	-
Subventions d'investissement		2 629	3 018
PASSIF COURANT		329 712	281 004
Branche d'activités destinée à la vente	[2.6]	5 054	3 620
Passifs non courants destinés à la vente	[2.7]	27 492	21 704
Dettes fournisseurs et autres dettes	[2.8]	65 602	90 061
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		31 506	44 887
Autres dettes		14 912	6 749
Comptes de régularisation		15 168	30 201
Produits constatés d'avance		4 016	8 225
Emprunts et dettes financières	[2.9]	218 882	137 836
Dettes financières envers les banques		218 881	137 835
Dettes financières envers les actionnaires		1	1
Passifs d'impôts courants	[2.10]	4 838	8 686
Dettes fiscales et sociales	[2.11]	7 846	19 097
Provisions		-	-
TOTAL PASSIF		1 393 431	1 359 416

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE <i>(en milliers d'euros)</i>	Note	31/12/2008	31/12/2007 Retraité
LOYERS NETS	[3.1]	63 546	57 033
Produits sur immeubles de placement		89 310	78 143
Charges sur immeubles de placement		(25 764)	(21 110)
RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES	[3.2]	9 314	20 526
Résultat sur opérations de location financement		5 943	7 845
Résultat des opérations de développement immobilier		2 246	10 546
Résultat sur activité de centres d'affaires		(7)	-
Autres		1 132	2 134
FRAIS DE FONCTIONNEMENT	[3.3]	(25 737)	(31 003)
Frais de structure		(26 748)	(30 980)
Amortissements et dépréciations		(723)	(476)
Charges nettes des provisions		1 734	452
RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	[3.4]	6 969	28 885
Immeubles de placement		6 139	27 029
Levées d'option sur immeubles en location financement		830	1 762
Actifs d'exploitation		0	94
SOLDE DES AJUSTEMENTS DE VALEURS	[3.5]	(46 852)	27 823
Ajustement à la hausse des valeurs des valeurs des immeubles de placement		5 046	45 729
Ajustement à la baisse des valeurs des valeurs des immeubles de placement		(51 898)	(17 906)
RESULTAT OPERATIONNEL NET		7 239	103 263
Coût de l'endettement financier net		(39 437)	(32 836)
Revenus et dividendes des sociétés non consolidées		-	-
Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat		(9 762)	15 068
Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente		1 528	4 155
Autres		(522)	(1 093)
RESULTAT FINANCIER	[3.6]	(48 193)	(14 707)
Q.P DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE	[3.7]	975	2 426
VARIATION DE VALEUR DES GOODWILL	[3.8]	60	(1 365)
RESULTAT AVANT IMPOT		(39 918)	89 617
RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETES OU EN COURS DE CESSION	[3.9]	(1 406)	(2 099)
IMPOTS		4 073	4 089
RESULTAT NET		(37 252)	91 607
INTERETS MINORITAIRES		270	13 448
RESULTAT NET - PART DU GROUPE		(37 521)	78 160
Par action (en euros)	[3.10]	(4,72)	9,76
dont part du Groupe des activités abandonnées	[3.10]	(0,18)	(0,55)
Par actions après dilution (en euros)	[3.10]	(3,92)	8,11
dont part du Groupe des activités abandonnées	[3.10]	(0,15)	(0,50)

Tableau des flux de trésorerie consolidés

	Note	31/12/2008	31/12/2007 Retraité
I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE			
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		(37 252)	91 607
Dotations nettes aux amortissements et provisions		3 791	10 565
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		46 852	(27 823)
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)		3 007	(7 549)
Plus et moins-values de cession d'actifs		(2 644)	(20 208)
- <i>vnc des immobilisations cédées</i>		51 042	13 244
- <i>produits de cessions des immobilisations cédées</i>		(53 686)	(33 452)
Profits et pertes de dilution			(12 533)
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		2 554	(2 426)
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés		(1 783)	(4 101)
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		14 526	27 532
Coût de l'endettement financier net		39 526	31 134
Charge d'impôt (y compris impôt différé)		(4 073)	(4 222)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		49 979	54 444
Impôt payé		(3 603)	(10 342)
Variation des stocks		(10 659)	(17 055)
Variation des clients et comptes rattachés		16 283	(34 339)
Variation des fournisseurs et divers créanciers		(7 879)	41 720
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle		888	(1 895)
Flux des activités abandonnées		2 738	2 930
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE		47 746	35 463
II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Location financement		3 066	2 959
- <i>Décaissements liés aux acquisitions</i>		(27)	(10 120)
- <i>Encaissements liés aux cessions</i>		3 094	13 079
Immeubles de placements		(170 638)	35 031
- <i>Décaissements liés aux acquisitions</i>		(199 315)	(3 299)
- <i>Encaissements liés aux cessions</i>		28 677	38 330
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(686)	(22 377)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		56	69
Subventions d'investissement reçues			
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières		(9 916)	(951)
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières		46	14
Titres consolidés		2 312	(37 808)
- <i>Décaissements liés aux acquisitions</i>		(13 448)	(44 168)
- <i>Encaissements liés aux cessions</i>		24 616	4 157
- <i>Incidence des variations de périmètre</i>		(8 856)	2 203
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		3 449	4 109
Variation des prêts et avances consentis		(3 472)	(6 574)
Autres flux liés aux opérations d'investissements		5 011	(3 493)
Flux des activités abandonnées		(356)	490
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		(171 127)	(28 983)
III - OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital		5	56 406
- <i>versées par les actionnaires de la société mère</i>		5	
- <i>versées par les minoritaires des filiales consolidées</i>			56 406
Rachat et revente d'actions propres		(4 109)	(5 207)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		(22 987)	(23 608)
- <i>dividendes versés aux actionnaires de la société mère</i>		(12 933)	(12 102)
- <i>dividendes versés aux minoritaires des filiales consolidées</i>		(10 054)	(11 506)
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées			75 000
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		3 586	3 540
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		272 752	42 237
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(107 753)	(93 666)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés		(41 562)	(32 970)
Autres flux liés aux opérations de financement		2 036	1 836
Flux des activités abandonnées		(78)	636
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		101 890	24 206
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)		(21 492)	30 686
Incidence des variations de cours des devises			
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture		42 667	11 981
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture		21 175	42 667
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE		(21 492)	30 686

Trésorerie et équivalents

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Caisse	13	12
Disponibilités bancaires	26 307	42 213
Valeurs mobilières de placement	1 760	5 727
Découverts bancaires	(6 906)	(5 285)
Total	21 175	42 668

ANNEXE

1. Notes sur l'Actif

Note 1.1 - Actifs corporels

Variation des immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Immobilisations corporelles d'exploitation	Immeubles en construction	Total
Début d'exercice	1 591	1 945	3 536
Augmentations	23	-	23
Acquisition de l'exercice	23	-	23
Diminutions	(21)	-	(21)
Mise au rebut	-	-	-
Cessions	(21)	-	(21)
Virements de poste à poste	2 681	(1 945)	736
Transferts de secteur	-	-	-
Fin d'exercice au 31/12/2008	4 274	-	4 274

Les "en-cours" dans le tableau de la note 7.12 correspondent aux travaux réalisés dans des immeubles de placement, alors que les "immeubles en construction" inscrits dans le tableau ci-dessus correspondent à des actifs qui ne sont pas, et ne sont pas destinés à devenir des immeubles de placement tels que des terrains, des centres de conférence, des hôtels et des actifs utilisés par le groupe Affine.

Variation des immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	Exploitation	Fonds de commerce	Total
Début d'exercice	1 461	-	1 461
Augmentations	2 439	-	2 439
Acquisition de l'exercice	2 439	-	2 439
Diminutions	(128)	-	(128)
Mise au rebut	-	-	-
Cessions	(128)	-	(128)
Virements de poste à poste	(1 917)	-	(1 917)
Transferts de secteur	-	-	-
Fin d'exercice au 31/12/2008	1 855	-	1 855

Variation des amortissements et dépréciations

En milliers d'euros	Incorporelles	Corporelles	Total
Début d'exercice	819	1 154	1 973
Augmentations	368	355	723
Dotations de l'exercice	368	355	723
Diminutions	(74)	(20)	(94)
Mise au rebut	-	-	-
Cessions	(74)	(20)	(94)
Virements de poste à poste	(31)	(16)	(48)
Transferts de secteur	-	-	-
Fin d'exercice au 31/12/2008	1 082	1 472	2 554

Goodwill

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Sur titres Concerto Développement	3 661	3 661
Sur titres Montéa	-	2 428
Total	3 661	6 089

Note 1.2 - Immeubles de placement

En milliers d'euros	location*	en cours	Destinés à la vente	Total
Début d'exercice	893 064	18 657	38 257	949 978
Augmentations	202 574	51 778	134	254 486
Acquisition de l'exercice	202 574	51 778	134	254 486
Diminutions	(79 023)	-		(79 023)
Mise au rebut				-
Cessions	(79 023)			(79 023)
Variations de périmètre	6 789			6 789
Variations de juste valeur	(54 008)		7 156	(46 852)
Virements de poste à poste	(14 286)	(43 100)	58 702	1 316
Transferts de secteur				-
Fin d'exercice au 31/12/2008	955 110	27 335	104 249	1 086 694

* Hors impact des coûts directs initiaux immobilisés (1 593 K€ en 2008 contre 870 K€ en 2007).

Note 1.3 - Actifs financiers

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Opérations de location financement et créances rattachées	87 008	106 499
Actifs à la juste valeur par résultat	-	4 048
Actifs disponibles à la vente	33 841	57 811
Instruments dérivés à la juste valeur	86	3 516
Dépôts et cautionnements versés (1)	5 514	8 250
Prêts	884	12 331
Total	127 334	192 455

(1) Ce poste comprend notamment les fonds de roulement et les dépôts de garantie versés sur immeubles

En milliers d'euros	Juste valeur au 31/12/2007 d'exploitation	Variation de la juste valeur au cours de la période		Total
		Capitaux propres	Résultat	
Actifs financiers à la juste valeur par résultat				
Instruments dérivés	3 516		(3 430)	86
Total	3 516	-	(3 430)	86

Note 1.4 - Actifs d'impôts différés

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Immeubles de placement	1 393	1 393
Titres à la juste valeur par capitaux propres	-	4
Autres éléments	143	78
Total	1 536	1 475

Note 1.5 - Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence

En milliers d'euros	%	Valeurs au 31/12/2008	Total bilan	Chiffre d'affaire HT	Valeurs au 31/12/2007
Montéa	18%	23 889	224 281	14 024	22 089
MGP Sun Sarl	7%	(777)	14 366	-	(88)
Copernic	35%	(163)	2 267	3 548	-
2/4 Hausmann	50%	(6)	1 645	-	-
Lothaire développement	35%	-	334	-	-
Cap 88	28%	(57)	757	-	-
Marseille 88	28%	(430)	10 655	-	-
Filiales Banimmo					
JM Consulting	24%	-	492	209	182
Devimmo Consult	16%	-	9 260	4 660	2 756
Eudip three	25%	-	109	-	51
Immocert Tserclaes	25%	176	1 061	-	162
P.D.S.M	25%	906	1 443	-	906
Schoonmeers	25%	4 102	1 554	-	944
Eudip One	24%	421	49 047	20 749	1 597
PPF Brittany sca		4	15	-	10
PPF Brittany GP			2	-	4
Total		28 064	317 288	43 190	28 614

Note 1.6 - Branche d'activité destinée à la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Branche d'activité destinée à la vente	6 437	6 497
Total	6 437	6 497

Il s'agit des actifs rattachés à la société BFI.

Note 1.7 - Prêts et créances de location financement

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Créances ordinaires TTC	1 735	1 912
Créances douteuses compromises ttc hors indemnités de résiliation (I.R)	863	2 131
Créances douteuses compromises ttc sur I.R	381	2 184
Provisions créances douteuses compromises hors I.R	(635)	(1 398)
Provisions créances douteuses compromises sur I.R	-	(935)
Produits perçus d'avance	(1 840)	(1 916)
Comptes d'avance	58	165
Total	562	2 143

Note 1.8 – Stocks

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Stocks promotion immobilière	35 089	26 314
Stocks frais financiers promotion immobilière	27	161
Provisions sur stocks	(1 917)	(823)
Total	33 199	25 652

Note 1.9 - Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Créances sur cessions d'immobilisations immeubles de placement	5 380	-
Créances ordinaires	12 791	44 057
Créances douteuses	3 408	7 184
Dépréciation des créances douteuses	(2 590)	(3 708)
Total	18 990	47 532

Note 1.10 - Autres créances

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Etat - Créances sociales et fiscales	16 731	19 840
Sous-Total	16 731	19 840
Fournisseurs	434	1 902
Comptes de la clientèle (nets de dépréciations)	5 262	3 032
Capital souscrit non versé	15	14
Prêts aux sociétés liées	13 353	564
Autres débiteurs divers	7 324	8 553
Dépréciation des débiteurs divers	(533)	-
Autres créances	25 854	14 065
Produits à recevoir	9 108	11 885
Charges constatées d'avance	2 438	2 397
Comptes de régularisation	11 545	14 282
Sous-Total	37 399	28 348
Total	54 130	48 187

Note 1.11 - Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Equivalents de trésorerie : Sicavs	1 760	5 646
Retraitement à la juste valeur des Sicavs	62	(597)
Comptes de règlement relatifs aux titres	345	314
Comptes bancaires débiteurs	24 894	39 743
Total	27 062	45 106

2. Notes sur le Passif

Note 2.1 - Capital et assimilés

Actions autorisées, émises et libérées

	A l'ouverture	Distribution de dividendes en actions	Incorporation de réserves	A la clôture
Nombre d'actions	8 108 595	4 971		8 113 566
Capital en euros	47 700 000	29 243	70 757	47 800 000

Actions propres

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Acquisitions	Ventes	Au 31/12/2008
Affine	5 399	6 409	(5 714)	6 094

Note 2.2 - Emprunts long terme

En milliers d'euros	Postes du bilan	De 0 à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	510 993			227 769	283 224
Comptes de couverture d'engagement de crédit-bail	10 045			7 176	2 869
Total au 31/12/2008	521 038	-	-	234 945	286 093

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE pour un montant de (3 606) K€.

En milliers d'euros	Postes du bilan	De 0 à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	432 470			230 261	202 210
Comptes de couverture d'engagement de crédit-bail	10 194			7 568	2 626
Total au 31/12/2007	442 664	-	-	237 829	204 835

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE pour un montant de (2 471) K€.

Note 2.3 - Passifs financiers

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Instruments dérivés	10 149	368
Certificats de trésorerie	30 675	25 165
Dettes rattachées	(588)	(246)
Dettes représentées par un titre	595	783
Total	40 831	26 070

On trouve dans cette rubrique, le montant actualisé des primes de caps restant à payer. Il n'est plus fait de distinction entre court terme et long terme, ainsi que la valorisation au 31 décembre 2008 de l'intégralité des Caps et des Collars souscrits par la société.

Note 2.4 - Passifs d'impôts différés

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Actifs financiers disponibles à la vente	-	6 986
Actifs financiers à la juste valeur	18	301
Immeubles de placement à la JV des filiales non SIIC	6 629	7 355
Contrats de crédit-bail (preneur)	1 404	2 482
Survaleurs affectées à des immeubles	3 282	6 142
Contrats de crédit-bail (bailleur)	-	876
Instruments dérivés	(49)	183
Etalement des frais d'emprunts	60	2
Déficits fiscaux reportables	(293)	(183)
Autres éléments	(1 744)	1 545
Total	9 308	25 689

Note 2.5 - Passifs d'impôts non courants

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Etat - Exit Tax	2 634	-
Total	2 634	-

Note 2.6- Branche d'activités destinée à la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Branche d'activités destinée à la vente	5 054	3 620
Total	5 054	3 620

Note 2.7 - Passifs non courants destinés à la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Emprunts	26 351	21 804
Dépôts de garantie	1 141	633
Total	27 492	22 437

Il s'agit des emprunts et des dépôts de garantie reçus des locataires qui deviendront exigibles immédiatement suite à la cession des actifs non courants destinés à la vente.

Note 2.8 - Dettes fournisseurs et autres dettes

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Fournisseurs et comptes rattachés	4 642	20 931
Fournisseurs d'immobilisations et comptes rattachés	26 864	23 956
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	31 506	44 887
Divers clients	6 468	1 812
Versements restant à effectuer sur titres	14	14
Autres créditeurs divers	8 039	4 099
Versements reçus sur appels en garantie CBI	351	823
Divers	40	-
Autres dettes	14 912	6 749
Comptes de régularisation	15 168	30 201
Produits constatés d'avance	4 016	8 225
Total	65 602	90 061

Note 2.9 - Emprunts et dettes financières courants

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
A moins d'un an	213 517	135 193
Etalement des frais aux TIE	(203)	(732)
Comptes de couverture d'engagement location financement	1 978	915
Dettes rattachées	3 589	2 460
Emprunts bancaires	218 882	137 836

Note 2.10 - Passifs d'impôts courants

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Impôts sur les sociétés	1 419	1 034
Etat - Exit Tax	3 419	7 653
Total	4 838	8 686

Il s'agit de la dette d'impôt d'exit tax dont l'échéance est inférieure à un an.

Note 2.11 - Dettes fiscales et sociales

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Personnel	1 889	2 332
Dettes fiscales (TVA, taxes)	5 956	16 765
Total	7 846	19 097

3. Notes sur le compte de résultat

Note 3.1 - Loyers nets sur immeubles de placement

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Loyers	73 463	63 441	10 022
Refacturation charges	14 744	9 679	5 064
Produits divers	1 123	5 023	(3 899)
Loyers assimilés	89 330	78 143	11 187
Reprises provisions pour dépréciations clients	1 993	632	1 361
Dotations provisions pour charges	-	-	-
Dotations provisions dépréciations clients	(1 065)	(1 404)	339
Créances irrécouvrables	(948)	(170)	(778)
Reprise provision pour risque immeuble	-	-	-
Coût du risque	(20)	(942)	922
Produits sur immeubles de placement (1)	89 310	77 201	12 109
Charges locatives	(25 764)	(20 168)	(5 596)
Charges sur immeubles de placement (2)	(25 764)	(20 168)	(5 596)
Loyers nets (1) + (2)	63 546	57 033	6 513

Les revenus locatifs se composent des loyers et produits assimilables facturés pour les immeubles de bureaux et d'activités au cours de la période. Les charges sur immeubles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux et des frais de contentieux.

Note 3.2 - Résultat des autres activités

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Loyers et assimilés	24 044	26 539	(2 495)
Dotations aux amortissements et provisions article 64 et 57	(15 987)	(17 619)	1 632
Variation de la réserve latente	(1 329)	(1 473)	144
Coût du risque	(4)	353	(357)
Charges sur opérations de location financement	(781)	46	(827)
Résultat sur opérations de location-financement (1)	5 943	7 845	(1 902)
Chiffre d'affaires	48 037	138 534	(90 497)
Variation de stocks	31 507	33 222	(1 715)
Coût du risque	(50)	(1)	(48)
Charges des opérations immobilières	(77 248)	(161 208)	83 960
Résultat sur opérations de développement immobilier (2)	2 246	10 546	(8 300)
Produits	-	-	-
Charges	(7)	-	(7)
Résultat sur activité des centres d'affaires (3)	(7)	-	(7)
Autres produits d'exploitation divers	1 132	2 134	(1 002)
Autres charges d'exploitation diverses	(0)	(0)	(0)
Résultat sur autres (4)	1 132	2 134	(1 002)
Résultat des autres activités (1) + (2) + (3) + (4)	9 314	20 526	(11 211)

Note 3.3 - Frais de fonctionnement

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Services extérieurs	14 681	18 023	(3 341)
Impôts, taxes et versements assimilés	1 134	1 302	(169)
Charges de personnel	10 933	11 655	(722)
Dotations aux amortissements sur immobilisations	723	476	247
Dotations nettes des provisions pour risques et charges	(1 734)	(452)	(1 281)
Total	25 737	31 003	(5 266)

Note 3.4 - Résultat des cessions d'actifs

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Produits sur cessions d'immobilisations	25 666	31 678	(6 012)
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(19 527)	(4 649)	(14 878)
Sur immeubles de placement	6 139	27 029	(20 890)
Produits sur cessions d'immobilisations	889	1 331	(443)
Reprise de provision article 64 et 57	9 861	8 868	992
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(9 919)	(8 437)	(1 482)
Levées d'option sur immeubles en location-financement	830	1 762	(932)
Produits sur cessions d'immobilisations d'exploitation	55	165	(110)
Valeur nette comptable des immobilisations d'exploitation	(55)	(71)	17
Sur actifs d'exploitation	0	94	(93)
Total	6 969	28 885	(21 916)

Note 3.5 - Solde des ajustements de valeur des immeubles de placement

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Ajustements à la hausse	5 046	45 729	(40 683)
Ajustements à la baisse	(51 898)	(17 906)	(33 992)
Total immeubles de placement	(46 852)	27 823	(74 675)

Note 3.6 - Résultat financier

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Comptes et emprunts à terme	(35 935)	(29 395)	(6 539)
Intérêts sur emprunts crédits preneurs	(3 498)	(3 388)	(110)
Charges sur dettes subordonnées à durée déterminée	(5)	(54)	49
Coût de l'endettement financier net	(39 437)	(32 836)	(6 600)
Revenus et dividendes des sociétés non consolidées	-	-	-
Titres de placement	142	671	(530)
Titres de transaction	114	85	29
Pertes nettes de change sur comptes de trésorerie	0	(12)	12
Gains nets sur titres consolidés	46	14	32
Produits nets d'intérêts sur instruments dérivés	370	(343)	713
Résultats de cession des titres anticipés consolidés	2 215	264	1 951
Variation de juste valeur	(12 648)	1 844	(14 492)
Dettes représentées par un titre		13	(13)
Profit de dilution		12 533	(12 533)
Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat	(9 762)	15 068	(24 830)
Revenus des titres à revenu variable	1 783	4 101	(2 318)
Plus ou moins values de cessions sur actifs financiers disponibles à la vente	(255)	(85)	(169)
Résultat sur titres à revenu fixe disponibles à la vente		91	(91)
Reprises nettes sur dépréciations des titres à revenu variable	0	48	(48)
Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente	1 528	4 155	(2 626)
Autres produits financiers	1 293	1 882	(589)
Coût du risque	428	(1 364)	1 792
Autres charges financières	(2 243)	(1 611)	(633)
Autres	(522)	(1 093)	570
Résultat financier	(48 193)	(14 707)	(33 486)

Note 3.7 - QP. de résultat des sociétés mises en équivalence

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Moins-values de cession des titres de sté MEE	(21 285)	2 426	(23 711)
Quote-part dans le résultat net	(2 554)		(2 554)
Résultat de cession des sociétés mises en équivalence	24 815	-	24 815
Total	975	2 426	(1 451)

Note 3.8 - Variation de valeur des goodwill

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Montéa	(64)	-	(64)
Valliers	(435)	266	(701)
Concerto Ibérica	-	15	(15)
Capucine Investissements	-	(22)	22
AffiParis	559	(1 624)	2 183
Total	60	(1 365)	1 425

Note 3.9 - Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	(1 406)	(2 099)	693
Total	(1 406)	(2 099)	693

On retrouve sur cette ligne le résultat net d'impôt de la société BFI qui est en cours de cession.

Note 3.10 - Résultats par action

Le résultat net consolidé part du groupe s'élève à (37 521 415) € pour une moyenne pondérée de 7 952 899 titres en circulation au cours de l'exercice 2008, soit un résultat net par action s'établissant à (4,72) €. Les actions propres, déduites des capitaux propres dans la consolidation, sont exclues du nombre moyen de titres. Le nombre de titres en circulation à la date du 31 décembre 2008 est de 8 113 566.

Le calcul du résultat net dilué par action respecte la norme IAS 33. Le résultat par action doit être ajusté de l'impact maximal de la conversion en actions ordinaires des instruments dilutifs (obligations convertibles ou bons de souscription d'actions). Les Obligations Remboursables en Actions émises par Affine le 15 octobre 2003 et le 29 juin 2005 entrent dans la catégorie des instruments dilutifs.

Au numérateur, le résultat net part du groupe est augmenté des économies de frais financiers réalisées en cas de conversion, pour leur montant net d'impôt, le cas échéant.

Au dénominateur, la moyenne pondérée des titres en circulation est corrigée du nombre maximal de titres susceptibles d'être émis. Le calcul de la dilution lors de l'année d'émission est effectué prorata temporis en fonction de la date d'émission du nouvel instrument. Pour les années suivantes, la conversion est supposée effectuée au premier jour de l'exercice. La moyenne pondérée des titres est portée à 9 575 299 titres compte tenu d'une moyenne de 1 622 400 actions nouvelles issues de la conversion des ORA.

Compte tenu des retraitements décrits ci-dessus, le résultat net par action dilué s'élève à (3,92) € en 2008 contre 8,11 € en 2007.