KPMG Audit
1, cours Valmy
92923 Paris La Défense Cedex
France

Cailliau Dedouit et Associés

19, rue Clément Marot
75008 Paris

Affine S.A.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2009
Affine S.A.
4, square Edouard VII – 75009 Paris
Ce rapport contient 68 pages
Référence : IG 101 30

KPMG

KPMG Audit
1, cours Valmy
92923 Paris La Défense Cedex
France

Cailliau Dedouit et Associés

19, rue Clément Marot
75008 Paris

Affine S.A.

Siège social : 4, square Edouard VII – 75009 Paris
Capital social : €.47 800 000

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2009

Aux Actionnaires,

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

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

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

1 Opinion sur les comptes consolidés

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

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3 de l'annexe relative aux nouvelles normes applicables à compter du 1er janvier 2009.

2 Justification des appréciations

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

La note 3 aux états financiers « Principes et méthodes comptables » expose notamment les estimations significatives et la méthode comptable retenue pour la valorisation des immeubles de placement. Les immeubles de placement sont ainsi comptabilisés à leur valeur de marché, celle-ci étant déterminée par des experts indépendants, qui valorisent le patrimoine de la société au 31 décembre de chaque année.

Nos travaux ont consisté à examiner les rapports des évaluateurs indépendants, apprécier les données et les hypothèses retenues pour fonder l'ensemble de ces estimations, nous assurer de la prise en compte du contexte du marché immobilier par les évaluateurs indépendants et vérifier que la note 3 aux états financiers fournit une information appropriée.

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

3 Vérification spécifique

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

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

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 19 mars 2010

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

Paris, le 19 mars 2010

Cailliau Dedouit et Associés

Mohcine Benkirane
Associé

SOMMAIRE

Etat de situation financière consolidée (bilan)
Actif 3
Passif 4

Etat du résultat global consolidé (compte de résultat) 5

Tableau de variation des capitaux propres consolidés 7

Tableau des flux de trésorerie consolidés 9

Annexe
1. Informations relatives à l'entreprise 10
2. Principaux évènements de l'exercice 10
3. Principes et méthodes comptables 11
4. Périmètre de consolidation 28
5. Activités en cours d'abandon 30
6. Gestion du risque financier 33
7. Information sectorielle 39
8. Notes sur le bilan actif 45
9. Notes sur le bilan passif 52
10. Notes sur le compte de résultat 55
11. Engagements et éventualités 60
12. Instruments financiers 62
13. Effectifs 62
14. Avantages du Personnel 63
15. Informations relatives aux parties liées 63
16. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux 65
17. Evénements postérieurs à la date de clôture 65

Etat de situation financière consolidée *(en milliers d'euros)*	Note	31/12/2009	31/12/2008
CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP		**122**	**130**
ACTIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT		**7 673**	**3 392**
Obligations et autres titres à revenu fixe		-	-
Actions et autres titres à revenu variable	[8.1]	3 815	3 306
Instruments dérivés	[8.2]	3 859	86
INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE		-	-
ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE	[8.3]	**3 410**	**32 358**
PRETS ET CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	[8.4]	**31 808**	**24 845**
Comptes ordinaires débiteurs		31 808	24 765
Comptes et prêts à terme		-	-
Créances rattachées		-	80
Opérations de location financement et créances rattachées		-	-
PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE	[8.5]	**115 990**	**126 237**
Autres crédits à la clientèle		16 000	14 472
Comptes ordinaires débiteurs		5 464	5 262
Créances rattachées sur immeubles de placement		24 722	17 526
Créances clients (prestations de service)		565	1 464
Opérations de location financement et créances rattachées	[8.6]	69 239	87 513
ECART DE REEVALUATION DES PORTEFEUILLES COUVERTS EN TAUX		-	-
ACTIFS FINANCIERS DETENUS JUSQU'À L'ECHEANCE		-	-
ACTIFS D'IMPOTS COURANTS		**459**	**594**
ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES	[8.7]	**4 182**	**1 536**
AUTRES ACTIFS	[8.8]	**52 955**	**77 967**
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		2 434	3 651
Actifs divers		50 521	74 316
ACTIFS CLASSES COMME DETENUS EN VUE DE LA VENTE	[8.9]	**5 067**	**6 437**
ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES	[8.10]	**87 407**	**104 249**
PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	[8.11]	**22 119**	**28 064**
IMMEUBLES DE PLACEMENT	[8.12]	**951 575**	**984 039**
Immobilisations en location		951 575	984 039
Immobilisations temporairement non louées		-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	[8.13]	**1 503**	**2 802**
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	[8.13]	**466**	**773**
GOODWILL	[8.14]	**-**	**3 661**
TOTAL ACTIF		**1 284 738**	**1 397 082**

Etat de situation financière consolidée *(en milliers d'euros)*	Note	31/12/2009	31/12/2008
BANQUES CENTRALES, CCP		-	-
PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	[9.1]	**21 249**	**10 744**
INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE		-	-
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	[9.2]	**673 617**	**723 167**
Comptes ordinaires créditeurs		25 432	6 718
Comptes et emprunts à terme		648 185	716 449
DETTES ENVERS LA CLIENTELE	[9.3]	**12 639**	**12 952**
Comptes ordinaires créditeurs		1 212	929
Autres sommes dues		-	-
Comptes et emprunts à terme		11 427	12 023
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	[9.4]	**15 712**	**30 087**
ECART DE REEVALUATION DES PORTEFEUILLES COUVERTS EN TAUX		-	-
PASSIFS D'IMPOTS COURANTS		**3 722**	**7 472**
PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES	[9.5]	**2 899**	**9 308**
AUTRES PASSIFS	[9.6]	**70 768**	**87 908**
PASSIFS CLASSES COMME DETENUS EN VUE DE LA VENTE	[9.7]	**5 020**	**5 054**
DETTES LIEES AUX ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES	[9.8]	**36 487**	**27 492**
PROVISIONS	[9.9]	**8 756**	**3 762**
CAPITAUX PROPRES		**433 870**	**479 137**
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		**347 882**	**388 995**
CAPITAL ET RESERVES LIEES		**166 360**	**170 435**
Capital		47 800	47 800
Primes		23 947	23 947
Composante capital des instruments hybrides		104 363	104 782
Actions propres		(9 750)	(6 094)
AUTRES RESERVES		**187 230**	**239 281**
GAINS OU PERTES LATENTS OU DIFFERES		**(7)**	**16 801**
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés		-	2
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		(7)	16 799
RESULTAT DE L'EXERCICE		**(5 701)**	**(37 521)**
INTERETS MINORITAIRES		**85 988**	**90 142**
Part des minoritaires dans les réserves consolidées		82 979	89 872
Part des minoritaires dans les résultats consolidés		3 008	270
TOTAL PASSIF		**1 284 738**	**1 397 082**

Etat du résultat global consolidé
(en milliers d'euros)

	Note	31/12/2009	31/12/2008
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES		**5 653**	**8 026**
Sur titres à revenu fixe disponibles à la vente		-	-
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	[10.1]	1 111	1 015
Sur prêts et créances sur la clientèle	[10.2]	332	283
Sur actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance		-	-
Sur instruments dérivés de couverture		-	-
Sur opérations de location financement	[10.3]	4 211	6 728
Sur créances dépréciées		-	-
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES		**(29 447)**	**(40 714)**
Sur dettes envers les établissements de crédit	[10.4]	(28 736)	(39 950)
Sur dettes envers la clientèle	[10.5]	(706)	(760)
Sur dettes représentées par un titre		-	-
Sur dettes subordonnées		(5)	(5)
Sur opérations de location financement		-	-
Sur prêts et créances		-	-
COMMISSIONS (PRODUITS)		**-**	**-**
COMMISSIONS (CHARGES)		**(340)**	**(1 421)**
GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	[10.6]	**(8 834)**	**(13 715)**
GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE	[10.7]	**10 832**	**3 743**
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	[10.8]	**313 797**	**219 564**
Produits sur opérations de location financement		17 776	15 135
Produits des opérations immobilières		17 528	79 543
Produits sur immeubles de placement		277 154	120 022
Autres produits d'exploitation divers		1 339	4 864
CHARGES DES AUTRES ACTIVITES	[10.8]	**(269 683)**	**(187 953)**
Charges sur opérations de location financement		(17 318)	(14 380)
Charges sur opérations immobilières		(17 615)	(75 474)
Charges sur immeubles de placement		(233 461)	(97 190)
Autres charges d'exploitation diverses		(1 289)	(909)
PRODUIT NET BANCAIRE		**21 978**	**(12 469)**
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	[10.9]	**(23 120)**	**(26 411)**
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	[10.10]	**(463)**	**(723)**
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		**(1 604)**	**(39 603)**
COÛT DU RISQUE	[10.11]	**(4 334)**	**(1 397)**
RESULTAT D'EXPLOITATION		**(5 938)**	**(40 999)**
QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	[10.12]	**(4 382)**	**975**
GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS	[10.13]	**(22)**	**46**
VARIATION DE VALEURS DES GOODWILL	[10.14]	**(3 545)**	**60**
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT		**(13 887)**	**(39 918)**
IMPÔT SUR LES BENEFICES	[10.15]	**12 013**	**4 072**
RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION	[10.16]	**(819)**	**(1 406)**
RESULTAT NET		**(2 693)**	**(37 252)**
RESULTAT NET - PART DES MINORITAIRES		3 008	270
RESULTAT NET - PART DU GROUPE		**(5 701)**	**(37 521)**
Par action (en euros)	[10.17]	**(0,76)**	**(4,72)**
dont part du groupe des activités abandonnées		**(0,11)**	**(0,18)**
Par action après dilution (en euros)	[10.17]	**(0,62)**	**(3,92)**
dont part du groupe des activités abandonnées		**(0,09)**	**(0,15)**

Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres *(en milliers d'euros)*	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net	**(2 693)**	**(37 252)**
Ecart de conversion		
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	**(16 808)**	**(25 531)**
Quote part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat		
Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie		
Quote part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat		
Ecart de réévaluation des immobilisations		
Ecarts actuariels		
Quote part des autres éléments du résultat global des entreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		
Effet impôt		**6 986**
Total des autres éléments du résultat global, nets d'impôt	**(16 808)**	**(18 545)**

Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	**(19 501)**	**(55 797)**
Dont part du groupe	**(22 509)**	**(56 067)**
Dont part des intérêts minoritaires	**3 008**	**270**

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital et réserves liées			Réserves consolidées	Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres consolidés
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus						
Capitaux propres au 31/12/2007	**47 700**	**129 193**	**(5 399)**	**184 247**	**35 344**	**78 159**	**469 244**	**100 738**	**569 982**
Augmentation de capital	100	160		(71)			189		189
Elimination des titres auto-détenus			(696)				(696)		(696)
Emission d'actions de préférence									
Composante capitaux propres des instruments hybrides		(624)		(7 811)			(8 435)		(8 435)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions									
Affectation du résultat 2007				78 159		(78 159)			
Distribution de dividendes				(13 330)			(13 330)	(7 700)	(21 030)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	**100**	**(464)**	**(696)**	**56 947**	**-**	**(78 159)**	**(22 272)**	**(7 700)**	**(29 972)**
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				21	(18 543)		(18 522)		(18 522)
Résultat année 2008						(37 521)	(37 521)	270	(37 251)
Sous-total	**-**	**-**	**-**	**21**	**(18 543)**	**(37 521)**	**(56 043)**	**270**	**(55 773)**
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires									
Changements de méthodes comptables									
Quote-part dans les variations de capitaux propres des Entreprises mises en équivalence									
Autres variations				(1 936)			(1 936)	(3 166)	(5 102)
Capitaux propres au 31/12/2008	**47 800**	**128 729**	**(6 094)**	**239 280**	**16 801**	**(37 521)**	**388 995**	**90 142**	**479 137**
Augmentation de capital									
Elimination des titres auto-détenus			(3 656)	(213)			(3 869)		(3 869)
Emission d'actions de préférence									
Composante capitaux propres des instruments hybrides		(419)		(4 497)			(4 916)		(4 916)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions									
Affectation du résultat 2008				(37 521)		37 521			
Certificat de dépôt attaché à un immeuble				161			161		161
Actions gratuites				(1 228)			(1 228)		(1 228)
Distribution de dividendes				(8 114)			(8 114)	(5 980)	(14 094)
Dividendes sur actions propres				512			512		512
Dividendes prioritaires				(836)			(836)		(836)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	**-**	**(419)**	**(3 656)**	**(51 736)**	**-**	**37 521**	**(18 290)**	**(5 980)**	**(24 270)**
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					(16 808)		(16 808)		(16 808)
Résultat année 2009						(5 701)	(15 085)	3 008	(2 693)
Sous-total	**-**	**-**	**-**	**-**	**(16 808)**	**(5 701)**	**(22 509)**	**3 008**	**(19 501)**
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires				151			151	(651)	(500)
Changements de méthodes comptables									
Quote-part dans les variations de capitaux propres des Entreprises mises en équivalence									
Autres variations				(465)			(465)	(531)	(996)
Capitaux propres au 31/12/2009	**47 800**	**128 310**	**(9 750)**	**187 230**	**(7)**	**(5 701)**	**347 882**	**85 988**	**433 869**

Tableau des flux de trésorerie consolidés

	Note	31/12/2009	31/12/2008
I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE			
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		**(2 693)**	**(37 252)**
Dotations nettes aux amortissements et provisions		10 672	3 791
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		43 676	46 852
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)		6 357	3 007
Plus et moins-values de cession d'actifs		(24 322)	(2 644)
- vnc des immobilisations cédées		*166 996*	*51 042*
- produits de cessions des immobilisations cédées		*(191 318)*	*(53 686)*
Profits et pertes de dilution			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		4 382	2 554
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés		(1 879)	(1 783)
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		**36 193**	**14 526**
Coût de l'endettement financier net		30 110	39 526
Charge d'impôt (y compris impôt différé)		(12 013)	(4 073)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		**54 290**	**49 979**
Impôt payé		1 518	(3 603)
Variation des stocks		12 651	(10 659)
Variation des clients et comptes rattachés		(48)	16 283
Variation des fournisseurs et divers créanciers		(3 786)	(7 879)
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle		9 159	888
Flux des activités abandonnées		347	2 738
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE		***74 132***	***47 746***
II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Location financement		4 093	3 066
- Décaissements liés aux acquisitions		*(5)*	*(27)*
- Encaissements liés aux cessions		*4 098*	*3 094*
Immeubles de placements		50 473	(170 638)
- Décaissements liés aux acquisitions		*(98 887)*	*(199 315)*
- Encaissements liés aux cessions		*149 360*	*28 677*
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(721)	(686)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		79	56
Subventions d'investissement reçues			
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières		(64)	(9 916)
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières		24 517	46
Titres consolidés		(12 503)	2 312
- Décaissements liés aux acquisitions		*(9 767)*	*(13 448)*
- Encaissements liés aux cessions		*151*	*24 616*
- Incidence des variations de périmètre		*(2 886)*	*(8 856)*
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		3 449	3 449
Variation des prêts et avances consentis		318	(3 472)
Autres flux liés aux opérations d'investissements		(270)	5 011
Flux des activités abandonnées		(186)	(356)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		***69 184***	***(171 127)***
III – OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital			5
- versées par les actionnaires de la société mère			*5*
- versées par les minoritaires des filiales consolidées			
Rachat et revente d'actions propres		(5 219)	(4 109)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		(13 865)	(22 987)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère		*(6 404)*	*(12 933)*
- dividendes versés aux minoritaires des filiales consolidées		*(7 461)*	*(10 054)*
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées			
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(7 740)	3 586
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		153 045	272 752
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(234 196)	(107 753)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés		(30 956)	(41 562)
Autres flux liés aux opérations de financement		846	2 036
Flux des activités abandonnées		(68)	(78)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		***(138 152)***	***101 890***
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)		5 164	(21 492)
Incidence des variations de cours des devises			
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture		**21 175**	**42 667**
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture		**26 339**	**21 175**
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE		5 164	(21 492)

TRESORERIE ET EQUIVALENTS

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2009	Reclassement BFI en activité abandonnée	31/12/2009
Caisse, banque centrale, CCP		122	5	127
Disponibilités bancaires	7-4	31 808	945	32 754
Disponibilités bancaires en autres actifs	7-8	748		748
Valeurs mobilières de placement	7-1	2 022	0	2 022
Sous total (1)		**34 700**	**950**	**35 650**
Découverts bancaires (a)	8-2	(8 230)	(1 055)	(9 285)
Découverts bancaires en autres passifs	8-6	(26)		(26)
Sous total (2)		**(8 256)**	**(1 055)**	**(9 311)**
Total (1) + (2)		**26 444**	**(105)**	**26 339**

(a) Ces lignes de crédit accordées par le CFF et la Société Générale pour 17 M€ n'apparaissent pas en découverts bancaires mais en dettes financières.

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2008	Reclassement BFI en activité abandonnée	31/12/2008
Caisse, banque centrale, CCP		130	3	133
Disponibilités bancaires	7-4	24 765	2 014	26 778
Disponibilités bancaires en autres actifs	7-8	265		265
Valeurs mobilières de placement	7-1	1 760	82	1 842
Sous total (1)		**26 920**	**2 098**	**29 018**
Découverts bancaires	7-2	(6 711)	(937)	(7 648)
Découverts bancaires en autres passifs	7-6	(194)		(194)
Sous total (2)		**(6 906)**	**(937)**	**(7 843)**
Total (1) + (2)		**20 014**	**1 161**	**21 175**

ANNEXE

1. Informations relatives à l'entreprise

Le 5 mars 2010 le Conseil d'Administration d'Affine SA a arrêté les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2009 et autorisé leur publication. Affine est une société anonyme cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris, elle fait partie de l'indice SBF 250 (CAC Small90). Affine a également intégré l'indice EPRA en date du 19 juin 2006.

Affine a le statut d'établissement de crédit, agréé pour la commercialisation de contrats de location-financement. Elle a également adopté, ainsi, que certaines de ses filiales, le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) pour l'activité d'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif. Son siège social est situé au 4 square Edouard VII, Paris 9ème.
Respect du plafond de détention du capital des SIIC : Pour les SIIC constituées antérieurement au 1er janvier 2007, elles doivent respecter un plafond de détention de son capital de 60% par un actionnaire unique ou en concert.
Affine respecte cette obligation puisqu'elle n'est pas détenue à plus de 60%(capital et droits de vote) directement ou indirectement par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert au sens de l'article L.223-10 du Code de Commerce.

Les principales activités du groupe sont décrites dans la note « Information sectorielle » ci-dessous. Les principaux événements de la période sont décrits dans le rapport de gestion auquel il convient de se reporter.

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

2. Principaux évènements de l'exercice

Le groupe Affine

- A livré :
  - une plateforme logistique à Vilvorde dans la périphérie de Bruxelles,
  - une zone de stockage pour l'ensemble du site logistique de Molina à St Etienne.
- A acquis :
  - en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) 2 790 m² de commerces à Arcachon,
  - une galerie commerciale dans Paris,
  - 32 968 actions d'AffiParis portant ainsi sa participation de 63,74% à 64,88 %,
  - 185 actions de la Société St Etienne Molina auprès de Générale Immobilière Logistique.
- A cédé :
  - un entrepôt à Saint Quentin Fallavier,
  - une plateforme logistique à Azuqueca de Henares dans la région de Madrid,
  - deux immeubles de bureaux à Marseille,
  - un immeuble de bureaux à Toulouse,
  - un immeuble de bureaux à Anvers au nord de Bruxelles,
  - des commerces à Paris Bercy,
  - un entrepôt à Bondy,
  - deux immeubles de bureaux à Bruxelles,
  - une galerie commerciale à Eklo à Bruxelles,
  - un plateau de bureaux à Sèvres,
  - un immeuble de bureaux à Nantes,
  - un immeuble de bureaux à Avignon,
  - un ensemble immobilier de bureaux à Sophia Antipolis,
  - un plateau de bureaux à Bailly.

3. Principes et méthodes comptables

Référentiel et présentation des comptes tels qu'adoptés par l'Union européenne

En application du règlement CE n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du groupe Affine sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne applicables à la clôture des comptes. Le groupe Affine n'étant pas concerné par l'exclusion d'IAS 39 relative à la comptabilisation des instruments financiers, ni par les normes non encore adoptées par l'Union Européenne, ces comptes sont également conformes aux IFRS de l'IASB.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne. Elles comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations d'application obligatoire à la date d'arrêté.

Les nouvelles normes et amendements aux normes existantes, entrant en vigueur au 1er janvier 2009 et parus au Journal Officiel de l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes ont été appliqués. Il s'agit des normes :

- IAS 1 révisée « Présentation des Etats Financiers » : La révision de cette norme introduit dès le 30 juin 2009, la notion d' « Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres » ; le groupe Affine a opté pour une présentation séparée se situant à la suite du Compte de Résultat consolidé,

- Amendement à IFRS 7 : « Amélioration des informations à fournir sur les instruments financiers »,

- IAS 40 révisée « Immeubles de placement », les immeubles en cours de construction ou d'aménagement sont désormais portés au bilan à la juste valeur. Le Groupe applique cette règle pour les développements démarrés depuis le 1er janvier 2009 ; l'impact sur le résultat consolidé 2009 est une plus-value latente de 5 996 K€,

- IFRS 8 « Segments opérationnels » : la société a prévu de fournir une information sectorielle (cf. page 39 de l'Annexe) reflétant le détail du tableau figurant en rubrique « Synthèse Financière » dans le rapport de gestion.

L'adoption par l'Union Européenne des normes et interprétations suivantes est sans impact sur les états financiers du Groupe.

- La version IFRS 2 révisée « Paiement fondé sur des actions – conditions d'acquisition des droits et annulations »,

- IFRIC 15 : « Accords de construction de biens immobiliers »,

- Les versions IAS 32 et IAS 1 révisées « Instruments financiers remboursables au gré du porteur et obligations à la suite d'une liquidation »,

- Les versions révisées d'IFRS 1 et IAS 27 « Eléments relatifs à la détermination du coût d'une participation dans les états financiers individuels »,

- IAS 23 révisée « Coûts d'emprunts »,

- IAS 19 amendée « Avantages du personnel ».

Les normes, interprétations et amendements publiés d'application obligatoire mais non encore approuvées par l'Union Européenne ne devraient pas avoir d'impact significatif sur les comptes du Groupe.

Le Groupe n'a pas anticipé de normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2009.

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

Les comptes sont présentés en milliers d'euros.

Comparabilité des comptes

Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les comptes du 31 décembre 2009 sont identiques à celles utilisées dans les comptes de l'exercice précédent.

Recours à des estimations et des jugements

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

A la suite de la crise financière et au retournement des marchés immobiliers, les hypothèses, estimations ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité des marchés, et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques.

Les éléments significatifs susceptibles d'entraîner des ajustements significatifs des montants au cours de l'exercice 2010 sont notamment les suivants :

- Juste valeur des immeubles de placement : la nature des hypothèses retenues par les experts indépendants est susceptible d'avoir des impacts importants tant sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat, que sur la valeur à l'actif du patrimoine immobilier. Ces hypothèses sont notamment :
  - La valeur locative du marché (VLM),
  - Le taux de rendement du marché,
  - Les travaux à réaliser.

L'impact des simulations de sensibilité à la variation des taux de rendement sur la juste valeur se trouve dans le paragraphe « **Méthode d'évaluation des immeubles en patrimoine** ».

- Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les établissements bancaires est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat ; le Groupe n'est matériellement pas en mesure de chiffrer l'impact potentiel d'une variation des taux.

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

Echéance triennale ou finale des baux en vigueur au 31 décembre 2009 (hors Banimmo)- Impact en terme de loyers

En milliers d'euros	En 2010
Prochaine date de sortie	7 032

Contrats de location financement

La norme IAS 17 précise qu'un contrat de location est classé en contrat de location financement s'il a pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Tous les autres contrats sont classés en contrats d'immeubles de placement.
La totalité des contrats de crédit-bail immobilier du portefeuille d'Affine sont des contrats de location financement au sens de la norme IAS 17.
Le bailleur comptabilise une créance dans son bilan pour un montant correspondant à la valeur actuelle des loyers conditionnels à recevoir.

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

Les immobilisations en cours de construction demeurent soumises à la norme IAS 16, au même titre que les immobilisations corporelles (se reporter au chapitre les concernant).

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

Le résultat net de l'opération pour le bailleur correspond au montant d'intérêt du prêt. Cet intérêt est calculé selon la méthode du TIE. Le TIE est le taux qui égalise la valeur actualisée cumulée des paiements minimaux et de la valeur

résiduelle non garantie. Le taux périodique appliqué pour le calcul du produit financier est constant, conformément à la norme IAS 17.

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

Lorsqu'un contrat de location financement est résilié juridiquement, l'immeuble sous-jacent est transféré en immeubles de placement dans la catégorie Immeubles Temporairement Non Loués (ITNL) même si le crédit preneur occupe toujours les locaux et verse une indemnité d'occupation.
L'immeuble se trouve alors soumis à la norme IAS 40 en raison de la priorité donnée par Affine pour la relocation en location simple.

Contrats d'immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

Immeubles de placement

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

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

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

Le groupe Affine ayant opté pour la méthode de la juste valeur prévue dans l'IAS 40, la variation de valeur des immeubles de placement impacte le résultat (cf. paragraphe ci-après "Méthode d'évaluation des immeubles en patrimoine").

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

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

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

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

Immobilisations corporelles

Elles se décomposent en :

Immeubles d'exploitation

Les immeubles soumis à l'IAS 16 sont ceux ne répondant pas aux dispositions de la norme IAS 40.

En application de l'IAS 16, les immeubles d'exploitation sont :

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

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

Immobilisations corporelles d'exploitation

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

Durées d'amortissements :

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

Immobilisations incorporelles

Les actifs incorporels sont régis par la norme IAS 38.

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

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

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

Méthode d'évaluation des immeubles en patrimoine

Juste valeur

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

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

Le groupe Affine reprend le plus souvent, les valeurs fournies par les experts indépendants.

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

Les expertises sont réalisées deux fois par an aux dates d'arrêtés ; les variations de juste valeur des immeubles de placement sont comptabilisées dans le compte de résultat.

La plupart des immeubles en patrimoine font l'objet d'une évaluation bi-annuelle par des cabinets d'experts indépendants. Pour l'arrêté du 31 décembre 2009, les experts retenus ont été les suivants :

Ad Valorem,
Cushman & Wakefield,
BNP Real Estate,
Foncier Expertise,
CBRE,
Jones Lang Lassalle,
De Crombrugghe & Partners,
Une évaluation est réalisée en interne pour les immeubles pour lesquels la valeur est non significative à la date d'arrêté.

Pour l'un des actifs, il y a eu un changement d'appréciation par rapport à 2008 (détail communiqué dans le sous-paragraphe « **Méthodes de valorisation retenues par les experts externes** ».

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2009	Variation
Variation de juste valeur par résultat	(46 852)	(43 676)	3 176
Variation de juste valeur par capitaux propres	-	-	-

- Affine :

52 des 60 immeubles en location simple, soit 91,7% de la valeur brute du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2009 de la part de quatre cabinets d'experts indépendants qui sont BNP Real Estate, Ad Valorem, Cushmann & Wakefield et Foncier Expertise. Parmi les huit immeubles restant, l'un a fait l'objet d'une expertise interne et pour les sept autres, la valeur figurant dans la promesse de vente a été retenue.

- Autres sociétés :

  - Pour les filiales dédiées d'Affine :

10 des 14 immeubles figurant dans les filiales d'Affine, soit 72,7% de la valeur brute du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2009 de la part de cinq cabinets d'experts qui sont BNP Real Estate, Ad Valorem, CBRE, Jones Lang Lassalle et Cushmann & Wakefield. Un immeuble représentant une valeur non significative de la valeur brute du patrimoine locatif a fait l'objet d'une évaluation interne. Les trois autres immeubles en cours de construction représentant 24,8% de la valeur locative brute, sont estimés pour leur coût historique.

- Pour AffiParis :

Neuf actifs ont fait l'objet d'une valorisation par les cabinets BNP Real Estate, Cushmann & Wakefield et Jones Lang Lassale ; ils représentent 94,9% de la valeur globale du patrimoine du groupe AffiParis. Deux d'entre eux ont été reclassés dans la rubrique « Actifs classés comme détenus en vue de la vente ».

Six autres actifs du groupe AffiParis, qui sont constitués pour l'essentiel par les actifs de province, ont fait l'objet d'une évaluation interne ; ils représentent 2,9% de la valeur brute du patrimoine.

Pour quatre autres actifs, la juste valeur retenue correspond au prix d'un mandat signé où à une offre de vente acceptée par les deux parties ; ils représentent 2,15% de la valeur brute du patrimoine.

- Pour Banimmo :

Pour l'arrêté du 31 décembre 2009, l'ensemble du patrimoine de Banimmo, soit 17 immeubles ont été valorisés par un expert indépendant le cabinet De Crombrugghe & Partners.

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

Méthodes de valorisation retenues par les experts externes

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

Ils ont capitalisé un loyer de marché à un taux de capitalisation de marché, déduction faite des écarts entre les loyers considérés et les valeurs locatives du marché estimées au jour de l'expertise, actualisés au taux financier en vigueur, sur la durée restant à courir jusqu'à la date de renouvellement de chaque baux.
L'un d'entre eux a combiné cette méthode de valorisation en faisant la moyenne arithmétique des valorisations déterminées selon la méthode par capitalisation et selon la méthode des comparables.

Les méthodes utilisées entre 2008 et 2009 sont différentes pour un seul actif (cf. « **Méthodes de valorisation retenues par les experts externes** »).
Les principales hypothèses retenues pour l'estimation de la juste valeur sont celles ayant trait aux éléments suivants : les loyers actuels, les loyers futurs attendus selon l'engagement de bail ferme; les périodes de vacance ; le taux d'occupation actuel de l'immeuble, les besoins en matière d'entretien et les taux de capitalisation appropriés équivalents aux taux de rendement. Ces évaluations sont régulièrement comparées aux données de marché relatives au rendement, aux transactions réelles du Groupe et à celles publiées par le marché.

Pour l'immeuble de Baudry, un actif du groupe AffiParis, Cushmann & Wakefield a procédé à une valorisation assise sur la pondération de deux méthodes, les DCF à hauteur de 75% et la capitalisation à hauteur de 25%. Ce dernier estime que l'approche patrimoniale assise sur les DCF paraît davantage adaptée à la catégorie d'actifs expertisés eu égard notamment à la volonté du principal locataire (Baker Mac Kenzie) d'occuper les locaux sur une longue période. Afin néanmoins d'intégrer la situation actuelle du marché immobilier, l'évaluateur considère qu'il convient de pondérer cette approche patrimoniale, assise sur les DCF, par l'utilisation d'une approche assise sur les taux de capitalisation.
La valeur retenue au 31 décembre 2009 est donc pondérée :

- approche par DCF à hauteur de 75%,
- approche par capitalisation du revenu : 25%.

Tableau synthétique de la variation de juste valeur (hors coûts destinés à la vente)

- Au 31 décembre 2009

	En milliers d'euros	01/01/2009	Acquisitions ou travaux	Transferts [1]	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2009
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	196 811	14 922	-	(2 568)	(3 492)	205 673
	Bureaux	694 519	28 340	2 521	(118 138)	(32 848)	574 394
	Commerces *	126 969	86 007	-	(14 243)	(3 807)	194 926
	Autres	68 395	293	(1 619)	(540)	(3 529)	63 001
	Total	**1 086 695**	**129 562**	**903**	**(135 489)**	**(43 676)**	**1 037 995**
Par zone	Paris - QCA	131 624	292	-	(2 640)	(7 722)	121 554
	Paris - hors QCA	72 319	167	-	(4 800)	(1 850)	65 836
	Idf - hors Paris	297 639	31 336	-	(8 496)	(15 766)	304 713
	Province - française	333 802	71 821	2 521	(28 641)	(4 973)	374 529
	Autres	251 310	25 947	(1 619)	(90 913)	(13 364)	171 362
	Total	**1 086 695**	**129 562**	**903**	**(135 489)**	**(43 676)**	**1 037 995**

[1] La colonne Transferts correspond au passage des deux immeubles initialement classés en IAS 16 et qui ont été reclassés en IAS 40 et au reclassement d'un terrain en stocks et d'un immeuble en IAS 16.

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

- Au 31 décembre 2008

	En milliers d'euros	01/01/2008	Acquisitions ou travaux	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2008
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	180 579	38 761	(3 350)	(19 179)	196 811
	Bureaux *	600 141	178 790	(57 840)	(26 573)	694 519
	Commerces	98 797	30 451	(7 191)	4 913	126 969
	Autres	72 875	1 467	(2 237)	(3 709)	68 395
	Total	**952 391**	**249 469**	**(70 618)**	**(44 547)**	**1 086 695**
Par zone	Paris - QCA	114 700	20 937	-	(4 013)	131 624
	Paris - hors QCA	65 897	52 156	(43 900)	(1 833)	72 319
	Idf - hors Paris	293 522	29 496	(12 777)	(12 602)	297 639
	Province - française	305 796	56 192	(6 750)	(21 436)	333 802
	Autres	172 476	90 688	(7 191)	(4 663)	251 310
	Total	952 391	249 469	(70 618)	(44 547)	1 086 695

* Sur la partie « Bureaux », on note dans la colonne Acquisitions ou travaux une augmentation de 178 782 K€ dont :
- 73 132 K€ provient d'acquisitions sur le groupe AffiParis,
- 19 696 K€ sur Affine,
- 81 419 K€ sur Banimmo

Les travaux et/ou acquisitions réalisés au 31 décembre 2009 s'élèvent à un montant de 129 562 K€ contre 249 469 K€ au 31 décembre 2008, soit une diminution de 48,1%.

Rapprochement entre les valeurs figurant au bilan [8.12] et les valeurs expertisées par des experts indépendants au 31 décembre 2009

En milliers d'euros	Juste valeur	Expertises	Ecart	Commentaires
Cushmann & Wakefield	203 614	204 560	(946)	(946 K€) se décomposant en (1 046) K€ sur l'immeuble Baudry, car le différé de paiement accordé au principal locataire est annulé et 176 K€ liés à la pise en compte de travaux
BNP Real Estate	218 941	218 845	96	Prise en compte de 96 K€ de travaux
Ad Valorem	184 110	184 110	-	
Jones Lang Lassalle	36 850	36 850	-	
G de Crombrugghe & Partners	233 401	241 476	(8 075)	Les écarts proviennent de la fiscalité belge (la vente des sociétés est exonérée)
CBRE	8 050	8 050	-	
Foncier Expertise	1 045	1 045	-	
Acquisition	34 812	-	34 812	Le coût de l'acquisition réalisée le 07/12/2009 a servi de juste valeur au 31/12/2009
Expertise interne	6 050	-	6 050	
En cours de construction	23 714	-	23 714	La construction des immeubles concernés a démarré avant le 01/01/2009, ils sont aux coûts historiques
Honoraires de commercialisation	988		988	
[8.12] Immeubles de placement	**951 575**	**894 936**	**56 640**	

Rapprochement entre les valeurs figurant au bilan [8.12] et les valeurs expertisées par des experts indépendants au 31 décembre 2008

En milliers d'euros	Juste valeur	Expertises	Ecart	Commentaires
Cushmann & Wakefield	116 491	123 410	(6 919)	dont (2 599 K€) correspond à l'un des immeubles dont une partie est reclassée en IAS 16 et sur un autre immeuble, l'expert n'a pas pris notre QP mais le pool
BNP Real Estate	356 226	363 269	(7 043)	Sur 4 actifs, le Groupe a retenu une valeur inférieure aux expertises pour un montant de (1 851 K€), (2 116 K€) éliminée sur la créance actualisée déjà intégrée dans la valeur d'expertise et pour (2 626 K€) liée à l'élimination d'une cession interne
Ad Valorem	231 758	243 330	(11 572)	L'écart correspond à deux immeubles vendus en 2008 mais pour sur lesquelles des expertises avaient été lancées (10 200 K€)
Jones Lang Lassalle	6 100	6 300	(200)	Les justes valeurs comptables ont été revues à la baisse par rapport aux expertises
G de Crombrugghe & Partners *	240 318	246 310	(5 993)	Les écarts proviennent de la fiscalité belge
CBRE	9 000	9 000	-	
Expertise interne	8 501	-	8 501	
En cours de construction	15 416	-	15 416	Les immeubles concernés sont aux coûts historiques
Honoraires de commercialisation	230		230	
[8.12] Immeubles de placement	**984 039**	**991 619**	**(7 580)**	

* sont inclus les honoraires de commercialisation pour 1 363 K€.

Les immeubles acquis au cours de l'exercice et ceux faisant l'objet d'une offre d'achat ou d'une promesse de vente sont comptabilisés à la valeur de marché.

Actifs non courants destinés à être cédés

Lorsque la valeur comptable d'un actif non courant devra être recouvrée par une vente plutôt que par une utilisation continue, l'IFRS 5 impose l'inscription de cet actif à un poste spécifique du bilan, à savoir la ligne « actifs non courants destinés à être cédés »,

Au 31 décembre 2009, 26 actifs sont présentés sur cette ligne (**Note [8.10]**) ;

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

Corrélativement, les passifs directement liés à ces actifs ont été reclassés en Note [8.7] « Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés ».

Cession des actifs

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.
Il s'élève à 24 691 K€ au 31 décembre 2009 contre 6 139 K€ au 31 décembre 2008.

Rapprochement entre les valeurs figurant au bilan [8.10] et les valeurs expertisées par des experts indépendants au 31 décembre 2009

En milliers d'euros	Juste valeur	Expertises	Ecart	Commentaires
Expertises externes	41 450	41 450	-	
Expertise interne	6 555	-	6 555	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	39 402	29 480	9 922	Sur 12 actifs, 5 actifs d'entre eux avaient fait l'objet parallèlement d'une expertise externe
[8.10] Actifs non courants destinés à être cédés	**87 407**	**70 930**	**16 477**	

Rapprochement entre les valeurs figurant au bilan [8.10] et les valeurs expertisées par des experts indépendants au 31 décembre 2008

En milliers d'euros	Juste valeur	Expertises	Ecart	Commentaires
Experts externes	84 108	88 364	(4 257)	(2 555 K€) proviennent de valeurs retenues en comptabilité inférieures à la valeur d'expertise et (1 702 K€) relève de la fiscalité belge
Mandats, offres de vente et valorisation interne	20 141	-	20 141	
[8.10] Actifs non courants destinés à être cédés	**104 249**	**88 364**	**15 884**	

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

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits d'enregistrement et frais de cession estimés, le taux de rendement moyen au 31 décembre 2009 ressort à 7,16%.

Sur la base du taux de rendement moyen de fin d'année 7,16%, une variation supplémentaire de 25 points de base ferait varier en sens inverse de 32,5 M€ la valeur du patrimoine du Groupe.

Actifs classés comme détenus en vue de la vente

Lorsque la cession d'une branche d'activité complète est envisagée, elle doit être isolée sur une ligne spécifique. Les activités et les flux de trésorerie doivent être clairement distingués. Le groupe Affine a démarré un processus de vente de sa filiale BFI, dont l'activité regroupe l'exploitation de Centres d'Affaires.
Dans ce cas, le groupe doit fournir les informations suivantes :

- Un seul montant au compte de résultat comprenant le total :

▪ Du profit ou de la perte après impôt des activités concernées,
▪ Du profit ou de la perte après impôt comptabilisée résultant de l'évaluation à la juste valeur diminuée des coûts de la vente, ou de la cession des actifs ou de BFI destinés à être cédé.

- Une analyse du montant unique dans :

▪ Les produits, les charges et le profit ou la perte avant impôt des activités abandonnées.

L'analyse est présentée à la fois dans le compte de résultat, dans une section identifiée « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession » et dans le paragraphe 5. « Activités en cours d'abandon ».

Les flux de trésorerie nets attribuables aux activités d'exploitation, d'investissement et de financement des activités abandonnées sont isolés sur une ligne distincte du tableau de flux de trésorerie.

Stocks et contrats de construction

Stocks

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

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

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

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

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

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

Regroupements d'entreprises – Goodwill

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

- Une entité détenant un immeuble ou un ensemble d'immeubles répond à la définition d'un regroupement d'entreprises et entre dans le champ d'application de la norme IFRS 3, si l'entité acquise correspond à une activité au sens d'IFRS 3. Constitue une activité au sens d'IFRS 3 un ensemble intégré d'actifs et de processus conduit et géré dans le but de fournir un rendement ou de dégager des coûts inférieurs ou d'autres avantages économiques. Si une entité obtient le contrôle d'une ou plusieurs entités qui ne sont pas des activités, le rassemblement de ces entités n'est pas un regroupement d'entreprises.

- Pour les acquisitions de titres ne constituant pas de regroupements d'entreprises, les actifs et passifs identifiables sont comptabilisés au coût sans constatation de goodwill. Ces opérations correspondent habituellement aux transactions sur des actifs isolés, des groupes d'actifs qui ne constituent pas une activité et sur les titres de sociétés détenant de tels actifs.

❖ Les regroupements d'entreprises,

Ces derniers sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition (juste valeur).

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

Un excédent de coût du regroupement sur la part d'intérêt de l'acquéreur, ou *goodwill*, représente un paiement effectué en prévision d'avantages économiques futurs générés par des actifs qui ne peuvent être identifiés individuellement et comptabilisés séparément. Le *goodwill* est initialement comptabilisé en tant qu'actif à son coût, il ne peut être amorti mais peut subir des dépréciations.

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

❖ Les acquisitions d'actifs isolés,

Elles sont comptabilisées selon la méthode de l'acquisition (juste valeur).

Créances douteuses

Quel que soit le secteur d'activité, dès lors qu'une créance est échue depuis plus de 6 mois à la clôture de l'exercice, elle est transférée au compte "créances douteuses". Il en est de même lorsque la situation d'une contrepartie permet de conclure à l'existence d'un risque avéré (redressement judiciaire, difficultés financières graves ...).

Les encours figurent en « encours douteux compromis » lorsqu'ils sont demeurés classés en douteux un an au moins, ou en cas de déchéance du terme ou de résiliation d'un contrat de location financement.
Les encours restructurés à des conditions hors marché sont identifiés dans l'encours sain dans une sous-catégorie spécifique jusqu'à leur échéance finale. Aucun encours n'a été identifié comme relevant de cette catégorie.

Dépréciation des actifs corporels et incorporels

Immeubles d'exploitation

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

Autres actifs corporels et incorporels

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

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

Dépréciation des contrats de location financement

Les dépréciations de créances issues des contrats de location financement sont inscrites dans la rubrique « prêts et créances sur la clientèle » (Cf. Note 8.5 du Bilan consolidé)

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

Dépréciation des stocks

A la clôture de chaque exercice, le prix de revient prévu est comparé au prix de vente attendu, net de frais de commercialisation. Toute insuffisance de ce prix de vente par rapport au prix de revient fait l'objet d'une dépréciation pour la partie correspondant aux travaux en cours (la perte correspondant aux travaux à venir est comptabilisée en provision pour charges). Au 31 décembre 2009, le montant des provisions sur stocks est de 1 843 K€ contre 1 917 K€ au 31 décembre 2009.

Dépréciation des goodwill

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

Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à sa valeur comptable, une dépréciation est enregistrée dans le résultat consolidé de la période. Le *goodwill* du Groupe Concerto Développement a été déprécié en totalité au 31 décembre 2009 pour 3 661 K€.

Dépréciation des créances douteuses

Les factures classées en créances douteuses sont systématiquement dépréciées pour la totalité de leur montant hors taxes, sous déduction des garanties reçues.
Pour les opérations de crédit-bail libre, la partie non échue des créances ainsi dépréciées - qui figure dans le poste "autres crédits à la clientèle" - fait également l'objet d'une dépréciation qui est déterminée dans les mêmes conditions.

Instruments financiers

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

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

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

Le groupe Affine n'utilise des instruments dérivés que dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt de la dette. Ces instruments constituent en normes IFRS des actifs et des passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur.
Les variations de valeur sont directement enregistrées en résultat, sauf dans deux situations où elles sont enregistrées en capitaux propres

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

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

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

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

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

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

Actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat

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

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

- Les titres de participation sont évalués soit sur la base d'un prix de marché (instruments cotés), soit en fonction de l'actif net réévalué ou des flux futurs actualisés ;

- Les instruments dérivés sont valorisés au moyen d'une actualisation des flux futurs estimés sur la base d'une courbe de taux d'intérêt à la date de clôture, cette actualisation est communiquée par les différentes banques auprès desquelles les opérations de couverture sont souscrites. Cette méthode de détermination correspond au niveau 3 de la nomenclature IFRS 7.

Passifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat

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

Ces informations sont fournies dans le paragraphe « **6. Gestion du risque financier** ».

Comptabilisation des obligations remboursables en actions (ORA) et des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI)

▪ Obligations remboursables en actions (ORA)

1ère émission: 2.000 ORA d'une valeur nominale de 10.000 € émises le 15 octobre 2003, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 50€ par action (200 actions par ORA), ajusté des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital.
A la suite de l'attribution gratuite de 4% d'actions aux actionnaires le 23 novembre 2005, cette parité a été portée à 208 actions par ORA.
L'assemblée générale d'Affine qui s'est tenue le 26 avril 2007, ayant décidé de diviser par trois l'action Affine par l'attribution de trois actions nouvelles pour chaque action ancienne à compter du 2 juillet 2007, la parité est portée à 624 actions par ORA.

Intérêt annuel

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

- Un acompte de 323,23€ par obligation (correspondant à un acompte fixe de 0,518€ par action sous-jacente) ;
- Le solde à la date de paiement du dividende.

Amortissement anticipé au gré de la société

A compter du 15/10/2008, la société peut convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de la clôture de l'action sur 40 séances de bourse est supérieure au prix d'émission ajusté.
A compter du 15/10/2013, la société pourra rembourser en numéraire tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de trente jours calendaires, à un prix assurant au souscripteur initial, à la date de remboursement effective, après prise en compte des coupons versés les années précédentes et de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière date de paiement des intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effective, un taux de rendement actuariel brut de 11%. Ce prix ne pourra être en aucun cas inférieur au nominal de l'ORA.

Amortissement anticipé au gré du porteur

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

2ème émission : 600 ORA d'une valeur nominale de 16.682 € émises le 29 juin 2005, pour une durée de 20 ans, , remboursables in fine au prix d'émission initial de 83,41€ par action (200 actions par ORA), ajustée des éventuels effets dilutifs d' opérations financières sur le capital.
A la suite de l'attribution gratuite de 4% d'actions aux actionnaires le 23 novembre 2005, cette parité a été portée à 208 actions par ORA.
L'assemblée générale d'Affine qui s'est tenue le 26 avril 2007, ayant décidé de diviser par trois l'action Affine par l'attribution de trois actions nouvelles pour chaque action ancienne à compter du 2 juillet 2007,la parité est portée à 624 actions par ORA

Intérêt annuel

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

- Un acompte de 280,80 € par obligation (correspondant à l'acompte de 0,45€ par action sous-jacente) ;
- Le solde à la date du paiement du dividende.

Amortissement anticipé au gré de la société

A compter du 29/06/2010, la société pourra convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de la clôture de l'action sur 40 séances de bourse est supérieure au prix d'émission ajusté.
A compter du 29/12/2010, la société pourra rembourser en numéraire tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de dix jours ouvrés, à un prix assurant au souscripteur initial, à la date de remboursement effective, après prise en compte des coupons versés les années précédentes et de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière date de paiement des intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effective, un taux de rendement actuariel brut de 11%.

Amortissement anticipé au gré du porteur

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

L'examen des caractéristiques des ORA émises par le groupe Affine, nous amène à conclure que, dans la mesure où : d'une part il n'existe aucun cas où le groupe Affine pourrait être obligé d'effectuer le remboursement de tout ou partie des ORA en numéraire, et d'autre part le paiement des intérêts ainsi que la prise en compte des acomptes à verser sont conditionnés par l'existence d'une distribution de dividende aux actionnaires. La totalité des émissions est imputée en capitaux propres à l'origine.

Dès lors, s'agissant d'instruments de capitaux propres, l'ensemble des rémunérations versées sur les ORA, y compris le versement des acomptes, sont comptabilisées, net d'impôt, en capitaux propres. Ainsi, aucune charge n'est enregistrée à ce titre en compte de résultat.

Le versement de l'acompte à verser au 15 novembre d'une année considérée devient certain, à la date de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice précédent. Une dette correspondant au montant actualisé de l'acompte est donc enregistrée à cette date, par la contrepartie des capitaux propres. Seul l'effet de « désactualisation » de cet acompte sur six mois viendrait alors impacter le résultat, soit un montant peu significatif.

Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI

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

Durée des titres

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

Modalités de remboursement

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

Forme des titres

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

Rang des titres

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

Intérêt annuel

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

Si l'Assemblée Générale Ordinaire :

- a constaté avant une date de paiement d'intérêt l'absence de bénéfices distribuables.

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

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

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

Provisions

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

Lorsque le Groupe attend le remboursement de la provision, par exemple du fait d'un contrat d'assurances, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct mais uniquement si le remboursement est quasi-certain.

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

Actions propres

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

Impôt

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

- **Impôt exigible**

Les sociétés du Groupe qui ont opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) sont exonérées d'impôt sur le résultat courant et sur les plus-values de cessions.

Affine a une fiscalité spécifique à savoir :
- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant, les plus-values de cessions et les dividendes ;
- un secteur ex-Sicomi exonéré d'impôt sur le résultat courant qui s'applique aux contrats de crédit-bail antérieurs à 1993 ;
- un secteur fiscalisé qui s'applique aux contrats de crédit-bail libre (CBL) signés à compter du 1er janvier 1993 et aux contrats de crédit-bail général (CBG) signés avant le 1er janvier 1996 ;
- un secteur taxable pour les autres opérations.

- **Impôts différés**

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

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

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

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

Les taux appliqués au 31 décembre 2009 sont :

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

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

Avantages du personnel

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

Les salariés d'Affine relèvent de la Convention Collective Nationale des sociétés financières du 22 novembre 1968, modifiée le 3 octobre 2008. Cette convention ne prévoit pas d'indemnité de retraite autre que celle relevant du régime général. Le régime de retraite utilisé est à cotisations définies.
Les indemnités obéissent au même régime fiscal et social que l'indemnité de licenciement, modifiée par la loi de modernisation du marché du travail du 25 juin 2008 ;

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

Le salaire à prendre en considération est le douzième de la rémunération brute des douze derniers mois précédant le licenciement ou, selon la formule la plus avantageuse, le tiers des trois derniers mois.
Les engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes selon l'hypothèse d'une mise à la retraite et s'élèvent au 31 décembre 2009 à 391 K€ contre 328 K€ au 31 décembre 2008.
Les hypothèses actuarielles retenues pour le calcul de la provision sont :

	2009	2008
Taux d'actualisation	3,97%	4,54%
Taux de rotation	16% Jusqu'à 50 ans, 3% au delà	15% Jusqu'à 50 ans, 3% au delà
Coefficient de revalorisation des salaires table de mortalité INSEE TD-TV 03-05 pour 2008 et table de mortalité INSEE TD-TV 04-06 pour 2009	1,76%	1,96%

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

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

En matière de plan d'actionnariat du personnel, la norme IFRS 2 prévoit la comptabilisation systématique d'une charge, qu'il s'agisse d'actions à émettre ou existantes, et quelle que soit la stratégie de couverture.
Affine utilise la méthode comptable de la juste valeur unitaire pour valoriser les plans d'attribution gratuite d'actions : l'évaluation repose sur le cours de l'action à la date d'attribution initiale. Aucune hypothèse en matière de probabilité de présence n'est retenue dans le calcul de l'évaluation pendant la période d'acquisition.
La charge est étalée sur la période d'acquisition de 3 ans, sans effet d'actualisation.

4. Périmètre de consolidation

Entreprises à retenir dans le périmètre de consolidation

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

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

Le contrôle exclusif de fait est établit dès une détention supérieure à 50% des droits de vote, mais simplement présumée pour une détention entre 40% et 50%. Dans ce dernier cas, le contrôle est démontré si l'entreprise consolidante a le pouvoir de désigner ou de révoquer la majorité des membres des organes d'administration ou de direction ou celui de disposer de la majorité des droits de vote aux organes d'administration ou de direction.

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

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

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

Méthode de consolidation

Les entreprises sous contrôle exclusif sont intégrées globalement et celles sous influence notable sont mises en équivalence.
Les entreprises sous contrôle conjoint peuvent être, soit intégrées proportionnellement, soit mises en équivalence (IAS 31, §25 et 31) selon qu'elles remplissent ou non les critères énoncés ci-dessus.

Périmètre à la clôture

	2009			2008	
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% d'intérêts
AFFINE SA (société mère)					
AFFINE DEVELOPPEMENT 1 SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
AFFINE DEVELOPPEMENT 2 SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
AFFINVESTOR Gmbh	IG	94,00%	94,00%	IG	94,00%
ANJOU SC (ex-ATIT SC)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
BERCYMMO SARL	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
BRETIGNY SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
COUR CAPUCINES SA	IG	100,00%	99,99%	IG	99,70%
ARCA VILLE D'ETE SCI (ex CAPUCINES 2 SCI)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
CAPUCINES III SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
CAPUCINES IV SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
CAPUCINES V SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
CAPUCINES VI SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
CARDEV	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
LES 7 COLLINES SAS	IG	95,00%	95,00%	-	-
DORIANVEST SARL	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
LES JARDINS DES QUAIS SNC	IG	100,00%	75,00%	IG	75,00%
NEVERS COLBERT SCI (ex CAPUCINES I SCI)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
2/4 BLD HAUSSMANN SAS	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%
LUMIERE SAS	IG	67,91%	67,91%	IG	67,91%
SIPEC SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
ST ETIENNE - MOLINA SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	95,00%
TARGET REAL ESTATE SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
TRANSAFFINE SNC	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
WEGALAAN SAS	-	-	-	IG	100,00%
BANIMMO SA [1]	IG	50,00%	50,00%	IG	50,00%
ALMA COURT INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
EEKLO INVEST SA	-	-	-	IG	50,00%
LOZANA INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
COMULEX SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%

	2009			2008	
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% d'intérêts
LEX 84 SA	IG	99,98%	49,99%	IG	50,00%
H4 INVEST SA	-	-	-	IG	50,00%
EUDIP TWO SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
PICARDIE INVEST SA	-	-	-	IG	50,00%
IMMO PROPERTY SERVICES SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
IMMO KONINGSLO SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
RHONE ARTS SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
BOUWEN EN WONEN SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
TERVUEREN INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
RAKET INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
MAGELLIN SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
GP BETA II SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
BANIMMO FRANCE SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
LES CORVETTES INVEST SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
CLAMART RETAIL SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
BANIMMO RETAIL 1 SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
MFSB SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
PARIS VAUGIRARD SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
PARIS MARCHE ST GERMAIN SAS	IG	100,00%	50,00%	-	-
IMMO 'T SERCLAES SA	MEE	50,00%	25,00%	MEE	25,00%
SCHOONMEERS – BUGTEN SA	MEE	50,00%	37,50%	MEE	37,50%
GRONDBANK THE LOOP SA	MEE	33,38%	12,52%	MEE	12,52%
PROJECT DEVELOPPEMENT SURVEY AND MANAGEMENT	MEE	50,00%	25,00%	MEE	25,00%
CONFERINVEST SA	MEE	49,00%	24,50%	MEE	24,50%
DOLCE LA HULPE SA	MEE	49,00%	24,50%	MEE	24,50%
DOLCE CHANTILLY SA	MEE	49,00%	24,50%	MEE	24,50%
PPF BRITANY GP SARL	MEE	33,33%	16,66%	MEE	16,66%
PPF BRITANY SCA	-	-	-	MEE	16,66%
MONTEA SCA[1]	MEE	23,26%	11,63%	MEE	11,63%
CAPUCINE INVESTISSEMENTS SA	IG	95,00%	95,00%	IG	95,00%
LES VALLIERS SCI	-	-	-	IG	95,00%
CONCERTO Développement SAS	IG	70,29%	69,28%	IG	69,28%
AULNES Développement SAS	MEE	50,00%	34,64%	IG	34,64%
CHAVORNAY PARC SA	IP	50,00%	34,64%	IP	34,64%
CONCERTO BALKANS SRL	IG	100,00%	69,28%	IG	69,28%
CONCERTO Développement Iberica SL	IG	100,00%	69,28%	IG	48,49%
CONCERTO LOGISTIC PARK MER	IG	99,99%	69,27%	IG	69,27%
LOTHAIRE DEVELOPPEMENT SCI	-	-	-	MEE	34,64%
MGP SUN SARL [1] [2]	MEE	10,00%	6,93%	MEE	6,93%
PROMAFFINE SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	70,00%
BOURGTHEROULDE - L'EGLISE	IG	100,00%	100,00%	IG	70,03%
29 COPERNIC SCI	MEE	50,00%	50,00%	MEE	35,00%
CAP 88	MEE	40,00%	40,00%	MEE	28,00%
DOLE SARL	IP	50,00%	50,00%	IP	35,00%
IVRY 34 WESTERMEYER	-	-	-	IG	70,03%
LUCE CARRE D'OR SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	70,03%
MARSEILLE 88 CAPELETTE	MEE	40,00%	40,00%	MEE	28,00%
NANTERRE TERRASSES 12 SCI	IP	50,00%	50,00%	IP	35,00%
MARSEILLE - 220 LA TIMONE SCI	-	-	-	IG	70,03%
SOISSONS - GOURAUD SCI	-	-	-	IG	70,03%
BFI SAS (ex-EDOUARD VII Facilité SAS)	IG	97,99%	97,99%	IG	70,69%
AFFIPARIS SA	IG	64,88%	64,88%	IG	63,74%
SCI DU BEFFROI	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
BERCY PARKINGS SCI	IG	100,00%	64,88%	IG	63,74%
SARL COSMO	IG	99,90%	64,54%	IG	62,44%
SCI 28-32 PLACE DE GAULLE	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
SCI GOUSSIMO 1	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
SC GOUSSINVEST	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
HOLDIMMO SC	IG	99,58%	64,61%	IG	62,50%
SCI COSMO LILLE	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
SCI COSMO MARSEILLE	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%

	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% d'intérêts
SCI COSMO MONTPELLIER	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
SCI COSMO NANCY	-	-	-	IG	62,50%
SCI COSMO NANTES	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
SCI NUMERO 1	IG	100,00%	64,88%	IG	63,74%
SCI NUMERO 2	IG	100,00%	64,88%	IG	63,74%
SCI PM MURS	IG	100,00%	64,88%	IG	63,74%
SCI 36	IG	100,00%	64,88%	IG	63,74%
SCI COSMO SAINT ETIENNE	-	-	-	IG	62,50%
SCI COSMO TOULOUSE	IG	100,00%	64,61%	IG	62,50%
SCI COSMO VALBONNE	-	-	-	IG	62,50%

(1) Sous-consolidation
(2) Nom commercial Logiffine

Les principaux évènements intervenus sur le périmètre de consolidation du groupe Affine depuis la clôture des comptes au 31 décembre 2009 sont les suivants :

- Le groupe Affine a cédé :
  - sa participation dans la SCI Goissons Gouraud et dans la SCI Ivry 34,
  - sa participation de 2,4% dans Altaréa,
  - les filiales Eeklo Invest SA (Kruger), H4 Invest SA (Mobistar) et Picardie Invest SA (Atlantic House Tréfonds).
- Le groupe Affine a créé :
  - La Société les 7 Collines en novembre 2009 qui héberge un centre commercial ; cette société a opté pour le statut SIIC,
  - Paris Marché St Germain SAS.
- Promaffine a liquidé sa filiale SCI Marseille 220 la Timone en avril 2009.

Informations sur les regroupements d'entreprises au 31 décembre 2009

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

Cependant, certaines sociétés nouvellement créées ont exceptionnellement un 1er exercice d'une durée différente à 12 mois :
- Ivry 34 Westemeyer : 29 août 2008 au 31 décembre 2009,
- Les 7 Collines : 3 décembre 2009 au 31 décembre 2009,
- Marseille 88 Capelette : 1er juillet 2009 au 31 décembre 2009.

Co-entreprises (sociétés intégrées proportionnellement)

Les co-entrepreneurs des opérations de promotion immobilière réalisées par le groupe Promaffine sont des sociétés reconnues pour leur compétence et leur solidité.
Nous n'avons pas connaissance de passifs pour lesquels le groupe Affine serait conjointement responsable avec le co-entrepreneur.

Entreprises associées (sociétés mises en équivalence)

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

5. Activités en cours d'abandon

Le contrat de cession des actions entre le groupe Affine et la société BFI, dont l'activité principale est l'exploitation de Centres d'Affaires, a été signé le 30 décembre 2009 avec un effet au 12 février 2010.
La cession de cette société a entraîné la disparition d'une branche complète d'activité ; de ce fait la totalité des actifs, passifs et du résultat s'y afférant ont été classés sous les rubriques suivantes :
- « Actifs classés comme détenus en vue de la vente »,
- « Passifs classés comme détenus en vue de la vente »,
- « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession ».

Le tableau de flux de trésorerie a également été modifié.

Seules les rubriques ayant été mouvementées sont mentionnées ; ce reclassement ne modifie en rien le résultat net de la société et le résultat part du Groupe.

- Impact sur l'actif

ACTIF (En milliers d'Euros)	2009 avec BFI dans chaque poste	2009 avec BFI classé dans la rubrique "Actifs classés comme détenus en vue de la vente"	Actifs classés comme détenus à la vente
Caisse	127	122	5
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	7 673	7 673	0
Actifs financiers disponibles à la vente	3 412	3 412	-
Prêts et créances sur les établissements de crédit	32 754	31 808	945
Prêts et créances sur la clientèle	116 094	114 769	1 325
Actifs d'impôts courants	460	459	1
Actifs d'impôts différés	5 571	5 568	3
Comptes de régularisation et divers	54 401	52 953	1 447
Actifs classés comme détenus en vue de la vente		5 067	- 5 067
Actifs non courants destinés à être cédés	87 407	87 407	-
Participations dans les entreprises mises en équivalence	22 090	22 090	-
Immeubles de placement	948 294	948 294	-
Immobilisations corporelles	5 255	3 955	1 300
Immobilisations incorporelles	507	466	42
Goodwill	0	0	-
	1 284 044	**1 284 044**	**0**

- Impact sur le passif

En milliers d'Euros	2009 avec BFI dans chaque poste	2009 avec BFI classé dans la rubrique "Passifs classés comme détenus en vue de la vente"	Passifs classés comme détenus à la vente
Passifs financiers à la juste valeur par résultat	21 249	21 249	-
Dettes envers les établissements de crédit	674 721	673 617	1 105
Dettes envers la clientèle	12 639	12 639	0
Dettes représentées par un titre	15 712	15 712	-
Passifs d'impôts courants	3 722	3 722	-
Passifs d'impôts différés	14 501	14 501	-
Comptes de régularisation et divers	74 479	70 715	3 764
Passifs classés comme détenus en vue de la vente		5 020	- 5 020
Dettes liés aux actifs non courants destinés à être cédés	36 487	36 487	-
Provisions pour risques et charges	8 229	8 078	152
Capitaux propres	422 305	422 305	-
	1 284 044	**1 284 044**	**0**

- Impact sur le compte de résultat

En milliers d'Euros	2009 avec BFI dans chaque poste	2009 avec BFI classé dans la rubrique "Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession"	Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession
Intérêts et produits assimilés	5 653	5 653	-
Intérêts et charges assimilés	(29 452)	(29 447)	(5)
Commissions (charges)	(378)	(340)	(38)
Gains ou pertes sur instruments financiers à la JV par résultat	(8 814)	(8 834)	19
Gains ou pertes sur instruments financiers disponibles à la vente	10 832	10 832	-
Produits des autres activités	321 063	313 481	7 582
Charges des autres activités	(273 446)	(269 264)	(4 182)
Charges générales d'exploitation	(26 792)	(23 066)	(3 726)
Dotations aux immobilisations corporelles et incorporelles	(834)	(556)	(278)
Coût du risque	(4 348)	(4 334)	(14)
QP des entreprises mises en équivalence	(5 632)	(5 632)	-
Gains ou pertes nets sur autres actifs	(201)	(21)	(180)
Variation de valeur des goodwill	(3 545)	(3 545)	-
Résultat courant avant impôt	(15 895)	(15 074)	(821)
Impôts sur les bénéfices	1 798	1 796	2
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession		- 819	+819
Résultat net	(14 097)	(14 097)	0

Les postes du résultat consolidé relatifs à BFI sont mentionnés dans le tableau ci-dessous :

(En milliers d'euros)	2009	2008
Intérêts et charges assimilés	(5)	(8)
Commissions (charges)	(38)	(29)
Gains ou pertes nets sur actifs financiers à la JV par résultat	19	-
Produits des autres activités	7 582	8 089
Charges des autres activités	(4 182)	(3 767)
Charges générales d'exploitation	(3 726)	(3 976)
Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles	(278)	(696)
Coût du risque	(14)	(200)
Gain ou perte nets sur autres actifs	(180)	-
Variation de valeur des écarts d'acquisition	-	(819)
Résultat courant avant impôt	(821)	(1 406)
Impôt sur les bénéfices	2	
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	(819)	(1 406)

6. Gestion du risque financier

Valeur des actifs et passifs financiers par catégorie

En milliers d'euros	Notes	31/12/2009				
		Valeur comptable				Juste valeur
		Actifs en juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur par résultat	8-2	3 859			3 859	3 859
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	8-1	1 708			1 708	1 708
Actifs financiers disponibles à la vente	8-3		3 410		3 410	3 410
Prêts et créances sur la clientèle (1)	8-5			85 240	85 240	85 240
Clients et créances rattachées (2)	8-5			25 287	25 287	25 287
Autres créances (3)	8-5 et 8-8			25 969	25 969	25 969
Trésorerie et équivalents (4)		2 022		32 678	34 700	34 785
Total des actifs financiers		**7 588**	**3 410**	**169 174**	**180 172**	**180 257**

[7-1] Seuls les titres de placement sont retenus.

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

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

(3) Ce poste comprend, d'une part, les comptes ordinaires débiteurs pour 5 464 K€ (note 7-5) et, d'autre part, le poste Autres actifs (note 7-8) sous déduction des stocks nets (20 520K€),
des comptes relatifs aux règlements de titres (748 K€), des charges constatées d'avance (4 209 K€), des créances fiscales et sociales (5 924 K€) et des appels de charges (1 049 K€)

(4) Cf. sous total 1 de la page 9 + note [7-1] JV sur titres de transaction

En milliers d'euros	Notes	31/12/2009				
		Valeur comptable				Juste valeur
		Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Dettes	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur	9-1	21 249			21 249	21 249
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9-2		648 185		648 185	648 185
Dettes envers la clientèle	9-2			12 639	12 639	12 639
Dépôts de garantie (1)	9-6		11 911		11 911	11 911
Dettes fournisseurs et autres dettes (2)	9-6		40 551		40 551	40 551
Trésorerie et équivalents	9-2			25 432	25 432	25 432
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 ci dessus (11 911 K€), des produits comptabilisés d'avance (4 955 K€), des comptes relatifs aux règlements de titres (26 K€) et des appels de charges locatives (8 098) K€.

	Notes	31/12/2008				
		Valeur comptable				Juste valeur
		Actifs en juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur par résultat	8-2	86			86	86
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	8-1	1 484			1 484	1 484
Actifs financiers disponibles à la vente	8-3		32 358		32 358	32 358
Prêts et créances sur la clientèle (1)	8-5			101 985	101 985	101 985
Clients et créances rattachées (2)	8-5			18 990	18 990	18 990
Autres créances (3)	8-5 et 8-8			29 619	29 619	29 619
Trésorerie et équivalents (4)		1 760		25 159	26 920	26 982
Total des actifs financiers		**3 330**	**32 358**	**175 753**	**211 441**	**211 503**

(1) Ce poste comprend les autres crédits à la clientèle (14 472 K€) et les opérations de location financement et créances rattachées (87 513 K€)

(2) Ce poste comprend les créances rattachées sur immeubles de placement (17 526 K€) et les créances de prestations de service (1 464 K€)

(3) Ce poste comprend, d'une part, les comptes ordinaires débiteurs pour 5 262 K€ (note 9-5) et, d'autre part, le poste Autres actifs (note 9-8) sous déduction

des stocks nets (33 199 K€), des comptes relatifs aux règlements de titres (265 K€), des charges constatées d'avance (2 438 K€), des créances fiscales et sociales (16 553 K€) et des appels de charges (1 155 K€)

(4) Cf. sous total 1 de la page 9.

	Notes	31/12/2008				
		Valeur comptable				Juste valeur
		Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Dettes	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur	9-1	10 744			10 744	10 744
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9-2		716 449		716 449	716 449
Dettes envers la clientèle	9-2			12 952	12 952	12 952
Dépôts de garantie (1)	9-6		11 637		11 637	11 637
Dettes fournisseurs et autres dettes (2)	9-6		60 291		60 291	60 291
Trésorerie et équivalents	9-2			6 718	6 718	6 718
Total des passifs financiers		**10 744**	**788 377**	**19 670**	**818 790**	**818 790**

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

(2) Ce poste correspond aux Autres passifs (87 908 K€) sous déduction des dettes fiscales et sociales (7 846 K€), des dépôts reçus ci dessus (11 637 K€), des produits comptabilisés d'avance (3 879 K€), des comptes relatifs aux règlements de titres (194 K€) et des appels de charges locatives (4 061) K€).

Impact des instruments financiers sur la situation financière et la performance

Le groupe Affine :

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

Aucun actif n'a fait l'objet d'un reclassement ou d'une dé comptabilisation au cours de l'exercice.

Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers :

➢ Risque de crédit

En 2009, le groupe Affine a maintenu une politique sélective, qu'il s'agisse de la solidité financière de ses clients, des secteurs d'activité dans lesquels ils opèrent, de leur localisation géographique et de la qualité des immeubles.

Conformément aux exigences réglementaires (CRB n° 93-05), la société limite ses engagements en crédit-bail sur un client ou sur un groupe à 25 % de ses fonds propres (soit au 31 décembre 2009 à 92,4 M€ ; cf. déclaration 4003i : contrôle des grands risques et des risques bruts sur base consolidée).
Cette limite interne est revue annuellement, sans nécessairement faire l'objet d'un réajustement. Une règle complémentaire limite la somme des risques dont l'encours individuel est supérieur à 10% des fonds propres, à huit fois le montant des fonds propres.
Affine fixe également une marge minimale de 1,50%, pour les dossiers à taux variable comme pour les dossiers à taux fixe.
On entend par groupe de clients, les clients pour lesquels un contrôle, direct ou indirect, est exercé par l'un sur l'autre, et les personnes qui sont liées par des contrats de garantie croisés ou qui entretiennent entre elles des relations d'affaires prépondérantes, notamment lorsqu'elles sont liées par des contrats de sous-traitance ou de franchise.
Actuellement aucun groupe de clients ne dépasse en risque net le seuil de 10% des fonds propres.
Les biens immobiliers pour lesquels le Groupe a été alerté sur une possible fragilité font l'objet d'une expertise immobilière annuelle.

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

Synthèse des pertes de valeur sur les actifs financiers

- ***Pertes de valeur des créances commerciales***

En milliers d'euros

Antériorité des créances commerciales	Notes	Poste du bilan	31/12/2009 Non échues	Echues depuis 30 jours au plus	Echues depuis plus 30 jours et moins de 180 jours	Echues depuis plus de 180 jours et moins d'un an	Echues depuis plus d'un an
					Brut		
Créances Immeuble des placements	[7.5]	**14 735**	2 080	1 300	2 722	1 042	7 590
Créances prestations de services	[7.5]	**712**	296	24	215	-	176
Créances location financement	[7.6]	**2 621**	551	394	632	195	849
Total des créances commerciales brutes		**18 067**	**2 928**	**1 718**	**3 569**	**1 238**	**8 615**
					Pertes		
Créances Immeuble des placements	[7.5]	**3 174**	-	30	595	662	1 887
Créances prestations de services	[7.5]	**146**	-	-	-	-	146
Créances location financement	[7.6]	**847**	-	6	24	182	635
Total des pertes sur les créances commerciales		**4 167**	-	**36**	**619**	**843**	**2 668**

En milliers d'euros

Pertes de valeur sur les créances commerciales	Notes	31/12/2009 Solde au 1er janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
Liées aux créances Immeuble des placements	[7.5]	2 476	1 666	(309)	(643)	(17)	3 174
Liées aux créances prestations de services	[7.5]	114	32	-	-	-	146
Liées aux créances location financement	[7.6]	635	212	-	-	-	847
Total pertes de valeur sur les créances commerciales		**3 225**	**1 911**	**(309)**	**(643)**	**(17)**	**4 167**

- ***Pertes de valeur des titres de placements détenus***

En milliers d'euros

Pertes de valeur sur les titres de placement détenus	Notes	31/12/2009 Solde au 1er janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
Titres de placement		-	-	-	-	-	-
Total des pertes de valeur sur les titres de placement détenus		-	-	-	-	-	-

- ***Pertes de valeur des créances commerciales***

En milliers d'euros

Antériorité des créances commerciales	Notes	Poste du bilan	31/12/2008 Non échues	Echues depuis 30 jours au plus	Echues depuis plus 30 jours et moins de 180 jours	Echues depuis plus de 180 jours et moins d'un an	Echues depuis plus d'un an
					Brut		
Créances Immeuble des placements	[7.5]	**14 622**	2 109	111	3 948	763	7 692
Créances prestations de services	[7.5]	**1 578**	1 265	-	109	38	166
Créances location financement	[7.6]	**2 979**	353	7	1 390	18	1 212
Total des créances commerciales brutes		**19 179**	**3 727**	**118**	**5 446**	**819**	**9 070**
					Pertes		
Créances Immeuble des placements	[7.5]	**2 476**	-	13	100	301	2 062
Créances prestations de services	[7.5]	**114**	-	-	-	-	114
Créances location financement	[7.6]	**635**	-	6	6	11	612
Total des pertes sur les créances commerciales		**3 225**	**-**	**19**	**106**	**312**	**2 788**

En milliers d'euros

Pertes de valeur sur les créances commerciales	Notes	31/12/2008 Solde au 1er janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
Liées aux créances Immeuble des placements	[7.5]	3 593	904	(1 296)	(668)	(56)	2 476
Liées aux créances prestations de services	[7.5]	115	-	(1)	-	-	114
Liées aux créances location financement	[7.6]	2 326	23	(1 714)	(1)	-	635
Total pertes de valeur sur les créances commerciales		**6 034**	**927**	**(3 011)**	**(669)**	**(56)**	**3 225**

- ***Pertes de valeur des titres de placements détenus***

En milliers d'euros

Pertes de valeur sur les titres de placement détenus	Notes	31/12/2008 Solde au 1er janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
Titres de placement		-	-	-	-	-	-
Total des pertes de valeur sur les titres de placement détenus		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

➢ Risque de liquidité

Le groupe Affine, dispose en permanence d'une trésorerie suffisante pour faire face à ses échéances et de lignes de découvert court terme confirmées à hauteur de 22 000 K€ au 31 décembre 2009; elle suit son risque notamment à travers deux outils :

- un état quotidien de la trésorerie établi par la direction financière et transmis à la direction générale après interrogation de l'ensemble des comptes bancaires,

- une situation prévisionnelle mensuelle de la trésorerie à 2 ans fournie par le contrôleur de gestion à la direction générale; à cette occasion, le rapprochement des trésoreries mensuelles constatées et prévisionnelles est effectué et les écarts sont analysés. Une prévision de trésorerie est remise à l'occasion des deux Conseils d'Administration statuant sur les comptes du Groupe.

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

Cf. Note 8.2, échéancier des dettes.

➢ Risque de taux

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

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

Le risque de marché est évalué suivant une approche de sensibilité à la baisse ou à la hausse des taux. Les taux d'intérêt constituent la variable de risque tant sur les contrats de location financement, principaux actifs financiers, que sur les emprunts bancaires, principaux passifs financiers.

Analyse de sensibilité des flux de trésorerie pour les instruments à taux variable (sont exclus les emprunts finançant les actifs destinés à la vente, les lignes de Banimmo et du Groupe Concerto)

Sensibilité à la variation de taux (en K€)	En cours financier 31/12/2008	Charges d'intérêts 2010	Charges d'intérêts 2011	Charges d'intérêts 2012	Charges d'intérêts 2013
Augmentation de 50 points de base du taux projeté de 2009		4 358	4 117	3 679	3 40
Augmentation de 100 points de base du taux projeté de 2009		5 247	5 011	4 559	4 16
Au 31/12/2009	**384 138**				

Sensibilité à la variation de taux (en K€)	En cours financier 31/12/2008	Charges d'intérêts 2010	Charges d'intérêts 2011	Charges d'intérêts 2012	Charges d'intérêts 2013
Augmentation de 50 points de base du taux projeté de 2008		2 818	2 477	2 021	1 844
Augmentation de 100 points de base du taux projeté de 2008		4 495	4 380	3 937	3 397
Au 31/12/2008	**439 474**				

➢ Risque de change

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

➢ Risque de contrepartie

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

➢ **Ratio de structure financière**

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

➢ **Covenants financiers**

Des emprunts contractés par le Groupe font l'objet de covenants de type :

- Loan To Value (LTV) :
- ICR (Interest coverage ratio) ;
- DSCR (Debt Service Coverage Ratio)

Selon les termes de ces conventions de crédit, le non respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité partielle ou anticipée destinés à rétablir le ratio à son niveau contractuel.

Tous les covenants sont respectés.

➢ **Gestion du risque du capital**

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

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

Les objectifs du groupe en matière de fonds propres sont :

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

L'objectif quantitatif est de maintenir un ratio de solvabilité supérieur à 20%, grâce à la conjugaison de la rentabilité des actifs immobiliers, la gestion de distribution des dividendes et du taux d'endettement, l'appel au marché tant en capital qu'en instruments financiers assimilés à des capitaux propres (tel que des ORA et des TSDI).
Les ORA et les TSDI, compte tenu de leur nature sont considérées non pas comme de la dette, mais comme un élément des capitaux propres.

7. Information sectorielle

L'application par le groupe Affine de la norme IFRS 8 en remplacement de la norme IAS 14 au 31 décembre 2009 a nécessité l'adaptation de l'information sectorielle au tableau de Résultats consolidés présentés dans le paragraphe Synthèses Financières du rapport de gestion.
L'information sectorielle reflète la vue du management et est établie sur la base du reporting interne utilisé par le Principal Décideur Opérationnel (la Direction Générale) pour mettre en œuvre l'allocation des ressources et évaluer la performance.

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

Les secteurs opérationnels du Groupe sont au nombre de quatre :
- l'activité « Location-financement »,
- l'activité « Immeubles de placement »,
- l'activité « Développement immobilier »,
- l'activité « Centres d'affaires » ;
- autres.

Exercice clos le 31-12-2009 (en milliers d'euros)	*Location financement*	*Immeubles de placement*	*Développement immobilier*	*Centre d'affaires*	*Autres*	*Total*
Produits des autres activités	**4 228**	**101 667**	**17 528**	**-**	**636**	**124 058**
Produits des autres activités	17 776	277 154	17 528	-	636	313 094
- Plus values de cessions	(13 549)	(162 614)				(176 162)
-Plus-value latente immeubles de placement JV	-	(12 874)				(12 874)
-Reprises de provisions pour risques						-
-Reprises de provisions pour charges						-
Intérêts et produits sur opérations de LF	**4 211**					**4 211**
- Charges des autres activités	**(4 065)**	**(38 828)**	**(17 615)**	**-**	**-**	**(60 509)**
- Charges des autres activités	(17 318)	(233 461)	(17 615)	-	-	(268 394)
- Coût du risque				-		-
Reprises provisions créances sur clients CA				-		-
Moins-values de cessions	13 252	138 084				151 336
Moins-value latente immeubles de placement JV		56 549				56 549
-Intérêts et charges assimilées	**(526)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(526)**
-Intérêts et charges assimilées	(29 447)					(29 447)
Sur dettes envers les établissements de crédit	28 736					28 736
Sur dettes envers la clientèle	706					706
- Prêts preneurs ou dépôts de garantie	(102)					(102)
- Comptes de couverture d'engagement	(424)					(424)
Sur dettes subordonnées	5					5
Coût du risque	**-**	**-**	**74**	**-**	**-**	**74**
-Coût du risque			(4 334)			(4 334)
Dotations aux provisions sur autres actifs			4 408			4 408
-Coût du risque			-			-
Reprises provisions sur autres actifs			-			-
Reprises provisions créances sur clients CA			-			-
- Dotations provisions sur titres à revenu fixe			0			0
Marge opérationnelle	**3 847**	**62 838**	**(13)**	**-**	**636**	**67 309**
Intérêts et produits assimilés	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1 442**
Sur prêts et créances sur établissements de crédit						1 111
Sur prêts et créances sur la clientèle						332
- Comptes d'avance et moratoires LF						(1)
-Intérêts et charges assimilées	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(28 921)**
Sur dettes envers les établissements de crédit						(28 736)
Sur dettes envers la clientèle						(706)
Prêts preneurs ou dépôts de garantie LF						102
Comptes de couverture d'engagement LF						424
Sur dettes subordonnées						(5)

Exercice clos le 31-12-2009 (en milliers d'euros)	Location financement	Immeubles de placement	Développement immobilier	Centre d'affaires	Autres	Total
Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat						**(1 212)**
Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat						(8 834)
Variations de juste valeur						7 622
Gains ou pertes sur actifs financiers disponibles à la vente (hors Altaréa)						**1 865**
Coût du risque	-	-	-	-	-	**(4 408)**
Coût du risque						(4 334)
Dotations aux provisions sur stocks						35
Reprises provisions sur stocks						(109)
Reprises provisions créances sur clients CA						-
Coût du risque sur centres d'affaires						-
Gains ou pertes sur autres actifs	-	-	-	-	-	**(1)**
Gains ou pertes sur autres actifs						(21)
Moins-values de cession des immobilisations d'exploitation						110
Plus-values de cession des immobilisations d'exploitation						(90)
Résultat financier	-	-	-	-	-	(31 236)
Charges générales d'exploitation						(23 120)
Commissions (charges)						(340)
Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles						(463)
Dotations aux provisions pour risques						(1 069)
Dotations aux provisions pour charges						(220)
+ Reprises de provisions pour risques						639
+ Reprises de provisions pour charges						65
Charges d'exploitation et divers	-	-	-	-	-	(24 509)
Impôts sur les sociétés						5 131
Résultat courant						**16 695**
Plus values de cessions	13 549	162 614	-	-	-	176 162
- Moins-values de cessions	(13 252)	(138 084)	-	-	-	(151 336)
Moins-values de cession des immobilisations d'exploitation						(110)
Plus-values de cession des immobilisations d'exploitation						90
Plus-values nettes de cession	296	24 530	-	-		24 806
Résultat courant avant impôt						**41 501**
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-	(43 676)	-	-	-	(43 676)
Variations de juste valeur des instruments financiers						(7 622)
Altaréa						8 967
Quote-part de résultat des sociétés MEE		(4 382)				(4 382)
Variation de valeur des écarts d'acquisition			(3 545)			(3 545)
Résultat net des activités abandonnées				(819)		(819)
Divers						(8 746)
Impôts différés						6 936
Exit tax		(53)				(53)
Impôts différés net d'exit tax	-		-	-		6 883
Résulat net comptable						**(2 693)**

AUTRES INFORMATIONS					
Actifs sectoriels	69 287	1 106 090	32 755	3 994	1 212 126
Participations dans les sociétés mises en équivalence	-	23 197	(1 078)	-	22 119
Actifs non affectés	-	-	-	-	50 429
Total actif consolidé					**1 284 738**
Passifs sectoriels	65 618	709 920	30 296	-	805 834
Passifs non affectés *	-	-	-	-	478 904
Total passif consolidé					**1 284 738**
Dépenses d'investissement	-	129 538	-	-	129 538
Charge d'amortissement	-	-	-	-	556
Autres charges non décaissées	212	1 698	-	35	1 946

* Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres.

7. Information sectorielle (suite)

Exercice clos le 31-12-2008 (en milliers d'euros)	*Location financement*	*Immeubles de placement*	*Développement immobilier*	*Centre d'affaires*	*Autres*	*Total*
Produits des autres activités	**4 385**	**89 310**	**79 544**	**-**	**2 228**	**175 467**
Produits des autres activités	15 135	120 022	79 544	-	2 228	216 929
- Plus values de cessions	(10 749)	(25 666)				(36 415)
-Plus-value latente immeubles de placement JV	-	(5 046)				(5 046)
-Reprises de provisions pour risques						-
-Reprises de provisions pour charges						-
Intérêts et produits sur opérations de LF	6 728					**6 728**
Comptes d'avance et moratoires LF	6					**6**
- Charges des autres activités	**(4 461)**	**(25 764)**	**(75 474)**	**(7)**	**-**	**(105 706)**
- Charges des autres activités	(14 380)	(97 190)	(75 474)	(7)	-	(187 051)
- Coût du risque				-		
Reprises provisions créances sur clients CA				-		
Moins-values de cessions	9 919	19 527				29 447
Moins-value latente immeubles de placement JV		51 898				51 898
-Intérêts et charges assimilées	**(715)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(715)**
-Intérêts et charges assimilées	(40 714)					(40 714)
Sur dettes envers les établissements de crédit	39 950					39 950
Sur dettes envers la clientèle	760					760
- Prêts preneurs ou dépôts de garantie	(177)					(177)
- Comptes de couverture d'engagement	(538)					(538)
Sur dettes subordonnées	5					5
Coût du risque	**-**	**-**	**(1 825)**	**-**	**-**	**(1 825)**
-Coût du risque			(1 397)			(1 397)
Créances irrécupérables clientèle couvertes			31			31
Dotations nettes aux provisions sur stocks						-
Dotations aux provisions sur autres actifs			176			176
-Coût du risque			-			-
-Reprises provisions sur autres actifs			-			-
-Reprises provisions créances sur clients CA			-			-
-Reprises provisions créances sur la clientèle			-			-
-Reprises provisions sur titres à revenu fixe			(635)			(635)
Marge opérationnelle	**5 943**	**63 546**	**2 246**	**(7)**	**2 228**	**73 955**
Intérêts et produits assimilés	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1 293**
Sur prêts et créances sur établissements de crédit						1 015
Sur prêts et créances sur la clientèle						283
- Comptes d'avance et moratoires LF						(6)
-Intérêts et charges assimilées	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(39 999)**
Sur dettes envers les établissements de crédit						(39 950)
Sur dettes envers la clientèle						(760)
Prêts preneurs ou dépôts de garantie LF						177
Comptes de couverture d'engagement LF						538
Sur dettes subordonnées						(5)
Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat						**(1 066)**
Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat						(13 715)
Variations de juste valeur						12 648
Gains ou pertes sur actifs financiers disponibles à la vente						**3 743**
Coût du risque	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**428**

Coût du risque						
- Créances irrécupérables (prestations de services)						(1 397)
Dotations aux provisions sur stocks						51
Reprises provisions sur stocks						2 124
Reprises provisions créances sur clients CA						(349)
Reprises de provisions sur créances douteuses DI						-
Coût du risque sur centres d'affaires						(1)
						-
Gains ou pertes sur autres actifs	-	-	-	-	-	**46**
Gains ou pertes sur autres actifs						46
Moins-values de cession des immobilisations d'exploitation						55
Plus-values de cession des immobilisations d'exploitation						(55)
Résultat financier	-	-	-	-	-	(35 555)
Charges générales d'exploitation						(26 411)
Commissions (charges)						(1 421)
Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles						(723)
Dotations aux provisions pour risques						(524)
Dotations aux provisions pour charges						(379)
+ Reprises de provisions pour risques						2 101
+ Reprises de provisions pour charges						535
- Autres charges						
Charges d'exploitation et divers	-	-	-	-	-	(26 820)
Impôts sur les sociétés						(1 312)
Résultat courant						**10 266**
Plus values de cessions	10 749	25 666	-	-	-	36 415
- Moins-values de cessions	(9 919)	(19 527)	-	-	-	(29 447)
Moins-values de cession des immobilisations d'exploitation						(55)
Plus-values de cession des immobilisations d'exploitation						55
Plus-values nettes de cession	830	6 139	-	-	-	6 969
Résultat courant avant impôt						**17 235**
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-	(46 852)	-		-	(46 852)
Variations de juste valeur des instruments financiers						(12 648)
Quote-part de résultat des sociétés MEE						975
Variation de valeur des écarts d'acquisition						60
Résultat net des activités abandonnées						(1 406)
Divers						(371)
Impôts différés						6 838
Exit tax		(1 453)				(1 453)
Impôts différés net d'exit tax	-	(1 453)	-	-	-	5 385
Résulat net comptable						**(37 252)**

AUTRES INFORMATIONS					
Actifs sectoriels	87 702	1 182 581	53 699	8 959	1 332 940
Participations dans les sociétés mises en équivalence		28 720	(650)		28 070
Actifs non affectés					36 072
Total actif consolidé					**1 397 082**
Passifs sectoriels	51 932	781 798	48 630	5 054	887 413
Passifs non affectés *					509 669
Total passif consolidé					**1 397 082**
Dépenses d'investissement		209 672			209 672
Charge d'amortissement					723
Autres charges non décaissées	23	1 065	2 124		3 212

* Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres.

7. Information sectorielle (suite)

Les tableaux suivants présentent, par secteur géographique, des informations sur les produits des activités ordinaires, les investissements ainsi que certaines informations relatives aux actifs pour les exercices clos les 31 décembre 2009 et 31 décembre 2008.

Exercice clos le 31 décembre 2009 (en milliers d'euros)	Total	Paris	Région Parisienne	Autres régions	Etranger
Produits des activités	124 058	9 432	41 141	59 871	13 614
Intérêts et produits sur opérations de location financement	4 211	152	1 162	2 896	-
	128 268	9 585	42 303	62 767	13 614

AUTRES INFORMATIONS						
Actifs sectoriels	256 371	300 959	386 131	189 812	-	1 133 273
Actifs non affectées	-	-	-	-	-	151 466
Total actif consolidé						**1 284 738**
Dépenses d'investissement	30 376	1 253	72 023	25 887	-	129 538

Exercice clos le 31 décembre 2008 (en milliers d'euros)	Total	Paris	Région Parisienne	Autres régions	Etranger
Produits des activités	175 467	10 697	37 641	74 102	53 027
Intérêts et produits sur opérations de location financement	6 728	244	1 857	4 627	-
	182 195	10 941	39 498	78 729	53 027

AUTRES INFORMATIONS						
Actifs sectoriels	212 457	353 030	359 310	282 236	-	1 207 032
Actifs non affectées	-	-	-	-	-	190 050
Total actif consolidé						**1 397 082**
Dépenses d'investissement	53 316	25 388	68 870	62 098	-	209 672

8. Notes sur le bilan actif

Note 8.1 - Actions et autres titres à revenus variables

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Titres de placement	1 708	1 484
Titres de transaction	2 022	1 760
JV sur titres de transaction	85	62
Créances rattachées		
Total	**3 815**	**3 306**

Les titres de transaction sont constitués exclusivement de sicav monétaires.
Ils sont à ce titre repris en équivalents de trésorerie dans le tableau de flux.

Note 8.2 – Instruments dérivés

Le montant de 3 859 K€ est constitué de la juste valeur des instruments dérivés.
La majeure partie des instruments dérivés se retrouve au 31 décembre 2009 dans le poste « Passifs financiers à la juste valeur par résultat » pour 17 283 K€ contre 10 149 K€ au 31 décembre 2008. Cf. note 8.1 concernant l'échéancier.

Note 8.3 – Actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente sont composés des titres de participation et autres titres détenus à long terme. Les sociétés émettrices sont exclues du périmètre de consolidation du fait de leur absence d'activité, ou du faible pourcentage d'intérêts détenus par Affine.

En milliers d'euros	%	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
AFFINE			
Altaréa	-	-	32 339
Sofaris	NS	7	7
Habitat et Urbanisme	NS	12	12
BANIMMO			
Immobel		35	-
Atlantic Certificates		3 250	-
PROMAFFINE			
Paris-Breguet	10%	NS	NS
Créances rattachées		105	-
Total		**3 410**	**32 358**

Variation des dépréciations des actifs financiers disponibles à la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Début d'exercice	-	3
Virements de poste à poste	-	(3)
Dotations	-	-
Cessions	-	-
Reprises utilisées	-	-
Reprises non utilisées	-	-
Fin d'exercice	-	-

Note 8.4 – Prêts et créances sur les établissements de crédit (hors location financement)

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	**31 808**	**31 808**	-	-	-
Comptes	31 808	31 808	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-	-
A terme	-	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-	-
Total au 31/12/2009	**31 808**	**31 808**	-	-	-

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	**24 845**	**24 845**	-	-	-
Comptes	24 765	24 765	-	-	-
Créances rattachées	80	80	-	-	-
A terme	-	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-	-
Total au 31/12/2008	**24 845**	**24 845**	-	-	-

Note 8.5 – Prêts et créances sur la clientèle (hors location financement)

Ce poste enregistre les comptes d'avance représentant le décalage cumulé entre le montant des loyers facturés et les appels de fonds en trésorerie dans le cadre de contrats de location financement non SICOMI et les avances de trésorerie faites à des sociétés du groupe.

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres crédits clientèle nets	**16 000**	**2 075**	**1 089**	**12 764**	**72**
Prêts aux sociétés liées	15 978	2 056	1 089	12 760	72
Créances rattachées	23	18		4	
Comptes ordinaires débiteurs	**5 464**	**5 464**			
Prêts *	5 286	5 286			
Créances rattachées	177	177			
Créances rattachées sur immeubles de placement	**24 722**	**24 722**			
Créances clients (prestations de services)	**565**	**565**			
Total au 31/12/2009	**46 751**	**32 825**	**1 089**	**12 764**	**72**

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres crédits clientèle nets	**14 472**	**1 051**	**68**	**1 026**	**12 326**
Prêts aux sociétés liées	14 459	1 038	68	1 026	12 326
Créances rattachées	13	13			
Comptes ordinaires débiteurs	**5 262**	**5 262**			
Prêts *	5 151	5 151			
Créances rattachées	111	111			
Créances rattachées sur immeubles de placement	**17 526**	**15 964**	**335**	**1 227**	
Créances clients (prestations de services)	**1 464**	**1 464**			
Total au 31/12/2008	**38 724**	**23 741**	**403**	**2 253**	**12 326**

* avances de trésorerie faites à des sociétés du groupe

Détail des créances rattachées nettes (immeubles de placement)

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Créances ordinaires ttc	10 431	11 351
Créance sur cession d'immobilisation IP	13 160	5 380
Créances douteuses ttc hors indemnités de résiliation	4 304	3 271
Indemnités de résiliation douteuses ttc		
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation	(3 174)	(2 476)
Provisions créances douteuses sur indemnités de résiliation		
Total	24 722	17 526

Variation des dépréciations des créances douteuses (immeubles de placement)

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Début d'exercice	**2 476**	**3 593**
Virements de poste à poste	-	(187)
Dotations	1 666	904
Cessions et reprises	(951)	(1 964)
Variation de périmètre	**(17)**	**131**
Fin d'exercice	**3 174**	**2 476**

Détail des créances clients (prestations de services)

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Clients ordinaires	536	1 284
Clients factures à établir	-	156
Clients douteux	176	137
Dépréciation clients douteux	(146)	(114)
Total	**565**	**1 464**

Variation des dépréciations des créances douteuses (prestations de services)

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Début d'exercice	**114**	**432**
Virements de poste à poste	-	(317)
Dotations	32	105
Cessions et reprises	-	(106)
Fin d'exercice	**146**	**114**

Note 8.6 – Opérations de location financement et créances rattachées

Echéances des créances (hors créances rattachées)

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Opérations en location	68 631	3 139	12 025	31 694	21 772
Opérations en cours					
Total au 31/12/2009	**68 631**	**3 139**	**12 025**	**31 694**	**21 772**

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Opérations en location	87 008	4 863	14 187	40 438	27 521
Opérations en cours					
Total au 31/12/2008	**87 008**	**4 863**	**14 187**	**40 438**	**27 521**

Détail des créances

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Encours financier	68 631	87 009
Créances ordinaires ttc	1 524	1 735
Créances douteuses compromises ttc hors indemnités de résiliation (I.R.)	1 097	864
Créances douteuses compromises ttc sur I.R.	-	381
Créances sur cession d'immobilisation	-	-
Provisions créances douteuses compromises hors I.R.	(847)	(635)
Provisions créances douteuses compromises sur I.R.	-	-
Produits perçus d'avance	(1 165)	(1 840)
Total	**69 239**	**87 514**

Variation des dépréciations des créances douteuses (location financement)

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Début d'exercice	635	2 333
Virements de poste à poste	-	-
Dotations	212	23
Cessions et reprises	-	(1 722)
Fin d'exercice	847	635

Variation des investissements bruts

En milliers d'euros	location	en cours	Total
Début d'exercice	238 751	-	238 751
Augmentations	-	5	5
Acquisitions de l'exercice	-	5	5
Diminutions	(37 245)	-	(37 245)
Mise au rebut	-	-	-
Cessions	(37 245)	-	(37 245)
Variation de périmètre	-	-	-
Virements de poste à poste	-	-	-
Transferts de secteur	-	-	-
Fin d'exercice	201 506	5	201 511

Variation des amortissements financiers

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Début d'exercice	151 743	161 100
Virements de poste à poste	-	-
Dotations	13 790	15 947
Cessions et reprises	(32 652)	(25 306)
Fin d'exercice	132 880	151 743

Note 8.7 – Actifs d'impôts différés

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Immeubles de placement	1 913	1 343
Titres à la juste valeur par capitaux propres	-	-
Instruments dérivés	1 386	113
Autres éléments	883	80
Total	4 182	1 536

Note 8.8 – Autres actifs

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Capital souscrit non versé	14	15
Etat - Créances sociales et fiscales	5 924	16 553
Dépôts versés	5 322	5 486
Acompte sur dividende	2 434	3 651
Fournisseurs débiteurs	291	434
Autres débiteurs divers	4 542	5 953
Montants dus par les clients (contrats de construction et VEFA)	390	2 368
Stocks bruts (promotion immobilière)	22 241	35 089
Stocks frais financiers (promotion immobilière)	122	27
Dépréciation des stocks	(1 843)	(1 917)
Comptes relatifs aux règlements de titres	748	265
Divers	30	28
Charges constatées d'avance	4 209	2 438
Produits à recevoir	8 531	7 576
Total	52 955	77 967

Variation des dépréciations des stocks

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Début d'exercice	1 917	823
Virements de poste à poste		
Dotations	35	1 442
Cessions et reprises	(109)	(349)
Fin d'exercice	1 843	1 917

Note 8.9 – Actifs classés comme détenus en vue de la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Actifs classés comme détenus à la vente	5 067	6 437
Total	5 067	6 437

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

Note 8.10 – Actifs non courants destinés à être cédés

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Actifs non courants destinés à être cédés	87 407	104 249
Total	87 407	104 249

Note 8.11 – Participations dans les entreprises mises en équivalence

En milliers d'euros	%	Valeur au 31/12/2009	Total bilan	Chiffre d'affaire HT	Résultat	Valeur au 31/12/2008
MGP Sun Sarl [1]	7%	(1 599)	8 424	-	(8 139)	(777)
Aulnes	35%	6	22	-	10	-
Copernic	50%	(292)	736	881	(584)	(163)
2/4 Haussmann	50%	(22)	1 641	-	(32)	(6)
Lothaire dév.	-	-	357	-	NS	-
Cap 88	40%	(219)	6 500	-	(172)	(57)
Marseille 88	40%	(510)	13 081	997	(262)	(430)
Filiales BANIMMO						
Montea	12%	19 649	216 264	16 334	(10 673)	23 889
Immocert Tserclaes	25%	181	1 061	-	20	176
P.D.S.M.	25%	1 631	1 443	-	(7)	906
Schoonmeers	37%	3 264	1 554	-	(5)	4 102
Conferinvest[1]	24%	29	44 305	19 572	(2 841)	421
PPF Britanny sca		-	-	-	(25)	4
PPF Britanny GP sarl	17%	-	30	-	(21)	-
Total		22 119				28 064

[1]Sous-consolidation

Note 8.12 – Immeubles de placement

En milliers d'euros	location *	en cours	Destinés à la vente	Total
Début d'exercice	955 110	27 336	104 249	1 086 694
Augmentations	71 929	57 400	209	129 538
Acquisitions de l'exercice	71 929	57 400	209	129 538
Diminutions	(75 429)	(47 747)	(12 313)	(135 489)
Mise au rebut				
Cessions	(75 429)	(47 747)	(12 313)	(135 489)
Variation de périmètre				
Variation de la juste valeur	(32 474)		(11 202)	(43 676)
Virements de poste à poste	8 046	(14 510)	6 464	-
Transferts de secteur (1)	1 228	(301)		926
Fin d'exercice au 31/12/2009	928 410	22 177	87 407	1 037 994

* Hors impact des coûts directs initiaux immobilisés (988 K€ en 2009 contre 1 593 K€ en 2008).

(1) Deux actifs ont été transférés de cette rubrique, l'un vers les stocks pour 301 K€ et l'autre vers les immobilisations corporelles pour 1 317 K€, et deux autres actifs ont été transférés des immobilisations corporelles vers cette rubrique pour 2 545 K€.

En milliers d'euros	location *	en cours	ITNL	Total
Début d'exercice	893 064	18 657	38 257	949 978
Augmentations	202 574	51 778	134	254 487
Acquisitions de l'exercice	202 574	51 778	134	254 487
Diminutions	(79 023)			(79 023)
Mise au rebut				
Cessions	(79 023)			(79 023)
Variation de périmètre	6 789			6 789
Variation de la juste valeur	(54 008)		7 156	(46 852)
Virements de poste à poste	(14 286)	(43 100)	58 702	1 316
Transferts de secteur				
Fin d'exercice au 31/12/2008	955 110	27 336	104 249	1 086 694

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

Par ailleurs, la ligne "variations de périmètre" correspond aux regroupements d'entreprise (IFRS 3) alors que les lignes "Augmentations" et "Diminutions" traduisent les opérations sur des actifs (IAS 40). Ainsi, dans le cadre d'une nouvelle société consolidée, les actifs sous-jacents sont inclus dans la colonne "variation de périmètre".

Note 8.13 – Immobilisations corporelles et incorporelles

Variation des immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Exploitation	Immeubles en construction	Total
Début d'exercice	4 269	-	4 269
Augmentations	75	-	75
Acquisitions de l'exercice	75	-	75
Diminutions	(59)	-	(59)
Mise au rebut	-	-	-
Cessions	(59)	-	(59)
Virements de poste à poste	-	-	-
Transferts de secteur	(1 384)	-	(1 384)
Fin d'exercice au 31/12/2009	2 901	-	2 901

Les "en-cours" dans le tableau de la note 8.12 correspondent aux travaux réalisés dans des immeubles de placement, alors que les "immeubles en construction" inscrits dans le tableau ci-dessus correspondent à des actifs qui ne sont pas, et ne sont pas destinés à devenir, des immeubles de placement tels que des terrains, des centres de conférence, des hôtels et des actifs utilisés par le groupe Affine.

Variation des immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	Total
Début d'exercice	1 818
Augmentations	95
Acquisitions de l'exercice	95
Diminutions	(87)
Mise au rebut	-
Cessions	(87)
Variation de périmètre	(87)
Virements de poste à poste	(149)
Transferts de secteur	-
Fin d'exercice au 31/12/2009	1 590

Variation des amortissements et dépréciations

En milliers d'euros	Incorporelles	Corporelles	Total
Début d'exercice	1 045	1 467	2 512
Augmentations	327	136	463
Acquisitions de l'exercice	327	136	463
Diminutions	(11)	(26)	(37)
Mise au rebut	-	-	-
Cessions	(11)	(26)	(37)
Variation de périmètre	(87)		(87)
Virements de poste à poste	(149)	-	(149)
Transferts de secteur	-	(180)	(180)
Fin d'exercice au 31/12/2009	1 125	1 397	2 522

Note 8.14 – Goodwill

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Sur titres Concerto Développement	-	3 661
Total	**-**	**3 661**

9. Notes sur le bilan passif

Note 9.1 – Instruments dérivés

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
CAPS	397	-	-	397	-
COLLARS	364			364	
FLOORS	3 626		405	3 221	
SWAPS	3 625	-	-	2 030	1 595
TUNNELS	9 271	-	-	3 132	6 138
Sous-total (1)	**17 283**	**-**	**405**	**9 144**	**7 733**
Primes actualisées à payer	3 966	271	848	2 498	349
Sous-total (2)	**3 966**	**271**	**848**	**2 498**	**349**
Total au 31/12/2009 (1) + (2)	**21 249**	**271**	**1 253**	**11 642**	**8 082**

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
CAPS	355	-	-	355	-
FLOORS	1 280			1 280	
SWAPS	1 776	-	-	676	1 099
TUNNELS	6 739	-	-	2 219	4 520
Sous-total (1)	**10 149**	**-**	**-**	**4 530**	**5 620**
Primes actualisées à payer	595	39	117	438	-
Sous-total (2)	**595**	**39**	**117**	**438**	**-**
Total au 31/12/2008 (1) + (2)	**10 744**	**39**	**117**	**4 968**	**5 620**

Note 9.2 – Dettes envers les établissements de crédit

Les hypothèses de projection des intérêts ont été réalisées sur la base du dernier taux des échéances connues.

En milliers d'euros	Valeur comptable	moins d'1 mois		de 1 à 3 mois		de 3 mois à 1 an		de 1 an à 5 ans		plus de 5 ans	
		Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.
A vue	**25 432**		**25 432**								
Comptes	25 419		25 419								
Dettes rattachées	13		13								
A terme	**652 208**		**9 487**		**4 132**		**19 274**		**305 744**		**313 571**
Emprunts	650 945	1 200	8 274	2 565	4 132	13 029	19 274	28 418	305 694	19 072	313 571
Dettes rattachées	1 263		1 213						50		
Total au 31/12/2009	**677 640**	**1 200**	**34 919**	**2 565**	**4 132**	**13 029**	**19 274**	**28 418**	**305 744**	**19 072**	**313 571**
Dont taux fixe	**81 363**		**3 069**		**947**		**4 707**		**50 666**		**21 973**
Dont taux variable	**569 582**		**5 205**		**3 185**		**14 567**		**255 028**		**291 598**

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE pour un montant de (4 022) K€.

Instruments financiers dérivés à l'actif	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés au passif	31 348	31	1 563	3 968	17 814	7 971

En milliers d'euros	Valeur comptable	moins d'1 mois		de 1 à 3 mois		de 3 mois à 1 an		de 1 an à 5 ans		plus de 5 ans	
		Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.
A vue	**6 718**		**6 718**								
Comptes	6 711		6 711								
Dettes rattachées	7		7								
A terme	**720 257**		**26 205**		**160 803**		**33 411**		**219 768**		**280 070**
Emprunts	716 736	1 428	22 684	3 321	160 803	14 855	33 411	15 186	219 768	28 542	280 070
Dettes rattachées	3 522		3 522								
Total au 31/12/2008	**726 975**	**1 428**	**32 923**	**3 321**	**160 803**	**14 855**	**33 411**	**15 186**	**219 768**	**28 542**	**280 070**
Dont taux fixe	**107 990**		**11 550**		**1 096**		**15 982**		**57 067**		**22 294**
Dont taux variable	**608 745**		**11 133**		**159 706**		**17 429**		**162 701**		**257 776**

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE pour un montant de (3 808) K€.

Instruments financiers dérivés à l'actif	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés au passif	4 692	-	193	581	2 915	1 003

Détail des garanties données

En milliers d'euros	2009	2008
Nantissements de titres	38 101	74 435
Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	304 834	205 936
Hypothèques et promesses de délégations de loyers	-	2 082
Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	169 167	2 465
Promesses de délégations de loyers	1 980	2 425
Total	514 082	287 343

Note 9.3 – Dettes envers la clientèle

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres dettes à vue	**1 212**	**1 212**	-	-	-
Comptes ordinaires	1 153	1 153	-	-	-
Autres sommes dues	-	-	-	-	-
Dettes rattachées	59	59	-	-	-
Autres dettes à terme	**11 427**	**273**	**3 656**	**4 646**	**2 852**
Comptes et emprunts à terme*	11 427	273	3 656	4 646	2 852
Dettes rattachées	-	-	-	-	-
Total au 31/12/2009	**12 639**	**1 484**	**3 656**	**4 646**	**2 852**

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres dettes à vue	**929**	**929**	-	-	-
Comptes ordinaires	869	869	-	-	-
Autres sommes dues	-	-	-	-	-
Dettes rattachées	60	60	-	-	-
Autres dettes à terme	**12 023**	**942**	**1 037**	**7 176**	**2 869**
Comptes et emprunts à terme*	12 023	942	1 037	7 176	2 869
Dettes rattachées	-	-	-	-	-
Total au 31/12/2008	**12 952**	**1 870**	**1 037**	**7 176**	**2 869**

* correspond aux comptes couvertures d'engagement (crédit bail libre)

Note 9.4 – Dettes représentées par un titre

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Certificats de trésorerie	15 750	10 250	5 500		
Dettes rattachées	(38)	(38)			
Total au 31/12/2009	**15 712**	**10 212**	**5 500**		

Note 9.5 – Passifs d'impôts différés

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Actifs financiers à la juste valeur	-	18
Immeubles de placement à la JV des filiales non SIIC	2 601	6 629
Contrats de crédit-bail (preneur)	-	1 404
Survaleurs affectées à des immeubles	173	3 282
Contrats de crédit-bail (bailleur)	-	
Instruments dérivés	-	(49)
Etalement des frais d'emprunts	60	60
Déficits fiscaux reportables	-	(293)
Autres éléments	65	(1 744)
Total	**2 899**	**9 308**

Note 9.6 – Autres passifs

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Etat (TVA, Taxes...)	3 518	5 956
Autres dettes fiscales et envers les organismes sociaux	1 201	1 408
Personnel	509	482
Dépôts reçus	11 911	11 637
Fournisseurs	10 479	31 488
Soldes à décaisser sur investissements	17	17
Versements reçus sur appels en garantie	1 028	351
Dividendes à verser	76	1
Versement restant à effectuer sur titres	14	14
Autres créditeurs divers	24 414	8 041
Montants dus aux clients (contrats de construction et VEFA)	263	137
Comptes relatifs aux règlements de titres	26	194
Autres charges à payer	11 728	15 168
Produits comptabilisés d'avance	4 955	3 879
Subventions d'investissement	-	2 629
Divers	629	6 506
Total	**70 768**	**87 908**

Note 9.7 – Passifs classés comme détenus en vue de la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Passifs classés comme détenus à la vente	5 020	5 054
Total	**5 020**	**5 054**

Il s'agit des passifs liés à la société BFI.

Note 9.8 – Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Emprunts	35 163	26 351
Dépôts de garantie	1 323	1 141
Total	**36 487**	**27 492**

Note 9.9 – Provisions

En milliers d'euros	Solde d'ouverture	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice utilisé	Reprise de L'exercice non utilisé	Variation Périmètre	Solde de clôture
Provision pour risque divers litiges clients	-	-	-	-	-	-
Provision pour risque fiscal	55	145	-	(55)	-	145
Provision pour charges de retraite	328	76	-	(13)	-	391
Provision pour charges diverses	3 379	5 476	-	(635)	-	8 220
Total	**3 762**	**5 697**	**-**	**(703)**	**-**	**8 756**

Note 9.10 – Capitaux propres

Actions autorisées, émises et libérées

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

Actions propres

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Acquisitions	Ventes	Au 31/12/2009
Affine	6 094	9 107	(5 451)	9 750

Autres variations des capitaux propres

En milliers d'euros	Au 31/12/2009
Annulation de la linéarisation des honoraires	(996)
Total	**(996)**

10. Notes sur le compte de résultat

Un rapprochement entre les marges mentionnées ci-dessous et le résultat opérationnel est réalisé en note 6.

Note 10.1 – Produits d'intérêts sur les établissements de crédit

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	336	730	(394)
Intérêts sur comptes et prêts au jour le jour	-	-	-
Intérêts sur comptes et prêts à terme	48	45	3
Produits divers d'intérêts	64	48	16
Engagements de financement	662	192	470
Total	**1 111**	**1 015**	**96**

Note 10.2 – Produits d'intérêts sur la clientèle

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Intérêts sur autres crédits à la clientèle	34	55	(22)
Intérêts sur comptes d'avance et moratoires location financement	1	6	(5)
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	296	218	78
Produits divers d'intérêts	1	4	(3)
Total	**332**	**283**	**49**

Note 10.3 – Produits d'intérêts sur opérations de location financement

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Loyers et assimilés	18 791	24 044	(5 253)
Dotations aux amortissements	(10 534)	(12 000)	1 466
Dotations aux provisions	(3 256)	(3 987)	731
Autres	(791)	(1 329)	538
Total	**4 211**	**6 728**	**(2 517)**

Loyers conditionnels inclus dans le résultat de l'exercice : Néant

Note 10.4 – Charges d'intérêts sur les établissements de crédit

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	632	144	488
Intérêts sur comptes et emprunts au jour le jour	-	-	-
Intérêts sur comptes et emprunts à terme	27 638	39 432	(11 794)
Charges diverses d'intérêts	5	18	(3)
Charges sur engagements de financement	436	308	129
Charges sur engagements de garantie	24	47	(23)
Total	**28 736**	**39 950**	**(11 214)**

Note 10.5 –Charges d'intérêts sur la clientèle

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Intérêts sur emprunts à terme clientèle financière	81	3	78
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	99	42	57
Intérêts sur comptes de couverture d'engagement location financement	424	538	(114)
Intérêts sur autres comptes créditeurs à terme	-	-	-
Intérêts sur prêts preneurs et dépôts de garantie location financement	102	177	(75)
Autres charges diverses d'intérêts	-	-	-
Total	**706**	**760**	**(54)**

Note 10.6 – Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Intérêts sur titres à revenu fixe	-	-	-
Obligations	-	-	-
Titres de placement	-	-	-
Dividendes et autres revenus des titres à revenu variable	-	41	(41)
Titres de transaction	-	8	(8)
Titres de placement	-	33	(33)
Variations de juste valeur des actifs ou passifs financiers	24	32	(8)
Obligations	-	-	-
Titres de transaction	-	-	-
Titres de placement	24	32	(8)
Dettes représentées par un titre	-	-	-
Plus et moins-values de cession	6	183	(177)
Obligations	-	-	-
Titres de transaction	6	106	(100)
Titres de placement	-	77	(77)
Instruments dérivés (trading)	(8 863)	(13 971)	5 107
Produits d'intérêts	60	706	(646)
Charges d'intérêts	(1 301)	(337)	(965)
Variations de juste valeur	(7 622)	(12 648)	5 027
Plus-values de cession	-	-	-
Moins-values de cession	-	(1 692)	1 692
Solde des opérations de change	-	-	-
Gains de change	-	-	-
Pertes de change	-	-	-
Total	(8 834)	(13 715)	4 881

Note 10.7 – Gains ou pertes sur actifs financiers disponibles à la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Dividendes reçus	1 865	3 998	(2 133)
Plus-values de cessions	8 967	-	8 967
Moins-values de cessions	-	(255)	255
Reprises de dépréciations	-	-	-
Dépréciations	-	-	-
Total	10 832	3 743	7 089

Note 10.8 – Marges brutes des autres activités

Marge brute des opérations de location financement

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Indemnités de résiliation	-	935	(935)
Charges refacturées	4 056	4 240	(183)
Prix de cession des immobilisations cédées	4 098	889	3 210
Reprises de provisions	9 450	9 861	(410)
Produits divers	110	156	(46)
Dépréciations/reprises sur immeubles	-	-	-
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	(212)	763	(975)
Dépréciations/reprises sur produits à recevoir	-	-	
Récupération créances amorties	274	6	268
Créances irrécupérables	-	(1 714)	1 714
Sous total des produits	17 776	15 135	2 642
Dotation aux amortissements sur immeubles non loués	-	-	-
Valeur nette comptable des immobilisations cédées	(13 252)	(9 919)	(3 333)
Charges refacturables	(4 057)	(4 353)	296
Charges non refacturables	(4)	(102)	99
Charges diverses	(5)	(6)	1
Sous total des charges	(17 318)	(14 380)	(2 937)
Total	459	755	(296)

Marge brute des opérations immobilières

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Produits de ventes	14 502	18 954	(4 452)
Variation de stocks	(12 839)	31 507	(44 346)
Produits des contrats de promotion immobilière	15 594	29 063	(13 469)
Honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée	219	20	199
Produits divers de gestion courante	52		52
Sous total des produits	**17 528**	**79 543**	**(62 016)**
Charges s/op. promotion	(16 319)	(75 473)	59 154
Travaux sur contrats de promotion	(1 139)	-	(1 139)
Impôts et taxes	(142)	(1)	(141)
Autres charges	(14)		(14)
Sous total des charges	**(17 615)**	**(75 474)**	**(57 859)**
Total	**(87)**	**4 069**	**(4 157)**

Marge brute des immeubles de placement

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Loyers et assimilés	76 784	73 370	3 415
Revenus des sociétés immobilières	-	-	-
Indemnités de résiliation	394	94	300
Produits de refacturation	24 035	14 744	9 292
Prix de cessions des immobilisations vendues	162 614	25 666	136 948
Variation de juste valeur positive	12 874	5 046	7 828
Produits divers	1 742	1 123	619
Récupération créances amorties	5	7	(2)
Créances irrécupérables	(547)	(948)	401
Dépréciations/reprises sur immeubles	-	-	-
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	(747)	921	(1 668)
Sous total des produits	**277 154**	**120 022**	**157 132**
Résultats déficitaires des sociétés immobilières	-	-	-
Honoraires de commercialisation	(2 132)	(1 974)	(158)
Charges refacturables	(22 456)	(13 551)	(8 905)
Charges non refacturables	(14 240)	(10 239)	(4 001)
Valeur nette comptable des immobilisations cédées	(138 084)	(19 527)	(118 556)
Variation de juste valeur négative	(56 549)	(51 898)	(4 651)
Sous total des charges	**(233 461)**	**(97 190)**	**(136 271)**
Total	**43 693**	**22 832**	**20 860**

Montant total des revenus minimaux engendrés par les activités de sous-location non résiliables : Néant

Loyers de sous-location inclus dans les charges de l'exercice : Néant.

Loyers conditionnels inclus dans les charges de l'exercice : Néant.

Marge brute des autres opérations d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Charges refacturées	577	869	(292)
Reprises de provisions pour risques et charges	703	2 636	(1 933)
Transferts de charges	-	-	-
Autres produits d'exploitation bancaire divers	59	1 358	(1 299)
Produits de locations mobilières	-	-	-
Autres produits divers CA	-	-	-
Sous total des produits	**1 339**	**4 863**	**(3 525)**
Dotations aux provisions pour risques et charges	(1 289)	(902)	(387)
Charges à étaler	-	-	-
Autres charges d'exploitation bancaire diverses	-	(7)	7
Autres charges non refacturables CA	-	-	-
Sous total des charges	**(1 289)**	**(909)**	**(380)**
Total	**49**	**3 954**	**(3 905)**

Note 10.9 – Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Frais de personnel	**8 932**	**10 933**	**(2 001)**
Salaires et traitements	6 373	6 851	(478)
Charges sociales	2 490	3 090	(600)
Charges de retraite	-	-	-
Intéressement et participation	69	992	(923)
Autres frais administratifs	**14 188**	**15 478**	**(1 290)**
Impôts et taxes	948	1 133	(184)
Services extérieurs	13 239	14 345	(1 106)
Total	**23 120**	**26 411**	**(3 291)**

Note 10.10 – Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations corporelles et incorporelles

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles	329	368	(39)
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles	134	355	(221)
Total	**463**	**723**	**(260)**

Note 10.11 – Coût du risque

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Dépréciation nette sur titres à revenu fixe	-	635	(635)
Dépréciation nette des créances sur la clientèle	-	-	-
Gains ou pertes sur créances sur la clientèle	-	(82)	82
Dépréciation nette des créances clients (services)	-	2	(2)
Gains ou pertes sur créances clients (services)	-	-	-
Dépréciation nette des créances clients Centre d'affaires	-	-	-
Gains ou pertes sur créances clients Centre d'affaires	-	-	-
Dépréciation nette des stocks	74	(1 775)	1 849
Dépréciation nette des autres actifs	(4 408)	(176)	(4 232)
Total	**(4 334)**	**(1 396)**	**(2 938)**

Note 10.12 – Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Quote-part dans les résultats nets	(4 382)	(2 554)	(1 828)
Moins values de titres MEE	-	(21 285)	21 285
Plus values de titres MEE	-	24 815	(24 815)
Total	**(4 382)**	**976**	**(5 357)**

Note 10.13 – Gains ou pertes nets sur autres actifs

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Solde des cessions d'actifs d'exploitation	**(20)**	**0**	**(20)**
Prix de cession	90	55	35
Valeurs nettes comptables	(110)	(55)	(55)
Reprise de provisions	-	-	-
Dotation aux provisions	-	-	-
Solde des opérations sur titres consolidés	**(1)**	**46**	**(47)**
Prix de cession	4	46	(42)
Valeurs nettes comptables	(5)	-	(5)
Reprises de provisions	-	-	-
Dotations aux provisions	-	-	-
Total	**(21)**	**46**	**(67)**

Note 10.14 – Variation de valeurs des goodwill

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Concerto	(3 661)	-	(3 661)
Montéa	-	(64)	64
Valliers	-	(435)	435
AffiParis	116	559	(443)
Total	**(3 545)**	**60**	**(3 605)**

Note 10.15 – Impôt sur les bénéfices

Rapprochement entre la charge d'impôt consolidée et l'impôt exigible dans les comptes sociaux

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Charges d'impôts exigibles	5 131	(1 312)	6 443
Variation des impôts différés	6 882	5 384	1 498
Total	**12 013**	**4 072**	**7 941**

Rapprochement entre le taux d'impôt effectif et le taux d'impôt applicable

En milliers d'euros	Assiette	Impôt théorique (charge) - produit
Profit d'impôt théorique avant réintégrations/déductions	**(13 887)**	**4 629**
Produit non imposable (résultats secteur exonéré Sicomi – SIIC)	15 379	(5 126)
Quote-part des sociétés mises en équivalence	1 356	(452)
Quote-part des variations des écarts d'acquisitions	(27)	9
Réintégrations - déductions	(3 452)	1 151
Retraitements de consolidation	2 559	(791)
Charge d'impôt consolidé théorique	**1 928**	**(600)**
dont sociétés en déficit fiscal	*(12 277)*	*4 134*
dont sociétés en bénéfice fiscal	*14 205*	*(4 734)*
Consommation de déficits fiscaux	(23 452)	7 839
Charge d'impôt consolidé après imputation des déficits	**(21 525)**	**7 238**
Crédit d'impôt		14
IFA et régularisations d'impôt		4 690
Impôt sur PV latente 16,50%		(53)
Impôt taxable à l'étranger		124
Profit d'impôt consolidé		**12 013**
Impôts sur les sociétés		5 131
Exit tax		(53)
Impôts différés		6 936
Total		**12 013**

Note 10.16 – Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession

Ce poste correspond au résultat net d'impôt (819) K€ de la société BFI qui est en cours de cession.

Note 10.17 – Résultats par action

Le résultat net consolidé part du groupe s'élève à (5 700 923) € pour une moyenne pondérée de 7 522 989 titres en circulation au cours de l'exercice 2009, soit un résultat net par action s'établissant à (0,76) €. Les actions propres, déduites des capitaux propres dans la consolidation, sont exclues du nombre moyen de titres. Le nombre de titres en circulation à la date du 31 décembre 2009 est de 8 113 566.

Le calcul du résultat net dilué par action respecte la norme IAS 33. Le résultat par action doit être ajusté de l'impact maximal de la conversion en actions ordinaires des instruments dilutifs (obligations convertibles ou bons de souscription d'actions). Les Obligations Remboursables en Actions émises par Affine le 15 octobre 2003 et le 29 juin 2005 entrent dans la catégorie des instruments dilutifs.
Au numérateur, le résultat net part du groupe est augmenté des économies de frais financiers réalisées en cas de conversion, pour leur montant net d'impôt, le cas échéant.
Au dénominateur, la moyenne pondérée des titres en circulation est corrigée du nombre maximal de titres susceptibles d'être émis. Le calcul de la dilution lors de l'année d'émission est effectué prorata temporis en fonction de la date d'émission du nouvel instrument. Pour les années suivantes, la conversion est supposée effectuée au premier jour de l'exercice. La moyenne pondérée des titres est portée à 9 145 389 titres compte tenu d'une moyenne de 1 622 400 actions nouvelles issues de la conversion des ORA.
Compte tenu des retraitements décrits ci-dessus, le résultat net par action dilué s'élève à (0,62) € en 2009 contre (3,92) € en 2008.

11. Engagements et éventualités

Engagements sur contrats de location financement pour lesquels le groupe est crédit preneur

(Rappel : les contrats de location financement sont retraités pour faire apparaître la valeur nette comptable de l'immeuble à l'actif et un emprunt au passif)

Réconciliation entre le total des paiements minimaux et leur valeur actuelle :

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	12 165	9 811
De 1 an à 5 ans	46 596	39 625
plus de 5 ans	51 023	44 805
Paiements minimaux totaux au titre de la location	109 784	
Montants représentant des charges de financement	(15 543)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	94 242	94 242

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

Engagements sur contrats de location financement pour lesquels le groupe est crédit bailleur

(Rappel : les contrats de location financement sont retraités pour faire apparaître une créance égale à l'encours financier restant dû sur le contrat)

Réconciliation entre le total des paiements minimaux et leur valeur actuelle :

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	13 642	6 792
De 1 an à 5 ans	30 978	10 032
plus de 5 ans	18 365	186
Paiements minimaux totaux au titre de la location	62 984	
Montants représentant des produits de financement	(45 974)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	17 010	17 010

Valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur : 3 510 K€.

Les contrats de location financement, dans le cas où Affine est bailleur, concernent des contrats sans dispositions particulières.
Trois types de contrats existent dans le Groupe :

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

Par ailleurs, les futurs paiements minimaux de sous-location à recevoir, au titre des contrats de sous-location non résiliables, sont compris dans les engagements de location simple en tant que bailleur, au même titre que les autres contrats de location simple.

Engagements sur baux de location simple pour lesquels le groupe est bailleur

Réconciliation entre le total des paiements minimaux et leur valeur actuelle :

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	55 485	39 899
De 1 an à 5 ans	175 762	120 525
plus de 5 ans	74 823	36 002
Paiements minimaux totaux au titre de la location	306 070	
Montants représentant des charges de financement	(109 644)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	196 425	196 425

L'ensemble du patrimoine du groupe Affine est localisé en France, en Belgique et en Allemagne. Les contrats de location simple en France, dans le cas où Affine est bailleur, concernent généralement des baux commerciaux de 3/6/9 ans ; le preneur seul pouvant le résilier à chaque triennale moyennant un préavis de six mois (usages locaux) donné par lettre recommandée par AR. Les parties peuvent cependant déroger contractuellement à cette disposition de résiliation triennale.
Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice INSEE du coût de la construction. Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises ou des paliers mais est en tout état de cause déterminé dès la signature du bail et pour sa durée. L'ensemble des charges, les impôts fonciers et les taxes sur les bureaux sont généralement à la charge du preneur.
Dans certains cas, Affine utilise une part variable dans les loyers mais elle reste marginale.

Engagements sur baux de location simple pour lesquels le groupe est preneur

Réconciliation entre le total des paiements minimaux et leur valeur actuelle :

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	1 484	1 264
De 1 an à 5 ans	2 768	2 160
plus de 5 ans	9 881	6 743
Paiements minimaux totaux au titre de la location	14 133	
Montants représentant des charges de financement	(3 966)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	10 167	10 167

Les contrats de location simple (position preneur), concernent principalement les loyers du siège d'Affine, de Banimmo et de BFI.

Engagements donnés

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	**275**	**-**
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	275	-
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	**139 465**	**207 339**
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	137 865	149 032
Engagements d'ordre de la clientèle	1 600	58 307

Engagements reçus

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	**55 538**	**44 634**
Engagements reçus des établissements de crédit	55 538	44 634
Engagements reçus de la clientèle	-	-
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	**21 828**	**27 726**
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	3 380	4 920
Engagements d'ordre de la clientèle	18 448	22 806

12. Instruments financiers

Actifs financiers évalués en juste valeur en contrepartie du résultat

En milliers d'euros	Instruments détenus à des fins de transaction	Instruments inscrits volontairement à ce poste	Total
Obligations et autres titres à revenu fixe	-	-	-
Actions et autres titres à revenu variable	3 815	-	3 815
Instruments dérivés		3 859	3 859
Total 31/12/09	**3 815**	**3 859**	**7 674**
Total 31/12/08	**3 306**	**86**	**3 392**

13. Effectifs

Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 129 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

- Mandataires sociaux : 4
- Cadres : 57
- Employés : 68

L'effectif moyen de BFI est de 45 personnes dont 33 employés et 12 cadres.

14. Avantages du personnel

Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi

Les pensions dues au titre des divers régimes de retraite obligatoires sont prises en charge par des organismes extérieurs spécialisés. Les cotisations dues au titre de l'exercice sont comptabilisées dans le résultat pour 331 K€ au 31 décembre 2009 contre 393 K€ au 31 décembre 2008.

La provision pour indemnités de fin de carrière est constituée conformément aux prescriptions de la norme IAS 19. Son montant de 400 K€ n'est pas significatif pour le Groupe au 31 décembre 2009. Elle s'élevait à 328 K€ au 31 décembre 2008.

Droit Individuel à la Formation

Les salariés du Groupe ont accumulé un droit à formation de 4 975 heures.

Actions gratuites

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 18 décembre 2006, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 7 200 actions propres

Le nombre d'actions attribuées aux salariés au titre de 2009 est identique à celui de 2008 soit 7 200 actions.
Les attributions complémentaires décidées par le Conseil d'administration du 10 décembre 2007 et 10 décembre 2008 portent sur 13 260 actions gratuites attribuées à certains salariés.

Le produit de l'exercice 2009, calculée conformément à la norme IFRS 2, s'élève à 426 K€ contre une charge de 356 K€ en 2008. Ce produit est compensé par la charge comptabilisée lors des attributions réelles.

Nombre d'actions autorisées par le Conseil d'Administration :

	2007	2008	Total
Salariés	7 650	5 685	13 335

Nombre d'actions réellement attribuées :

	2007	2008	Total
Salariés	7 800	5 460	13 260

15. Informations relatives aux parties liées

Rémunération des dirigeants

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

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

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

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

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

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

- ***Actions gratuites***

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

Les attributions complémentaires décidées par le Conseil d'administration du 10 décembre 2007 et 10 décembre 2008 portent sur 17 550 actions gratuites attribuées à certains dirigeants.

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

Nombre d'actions autorisées par la Conseil d'administration :

	2007	Total
Mandataires sociaux	17 550	17 550

Nombre d'actions effectivement attribuées :

	2007	Total
Mandataires sociaux	17 550	17 550

Autres

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

- Signature d'un protocole d'accord entre Affine et Bernard Roth avec effet au 1er juillet 2009,

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

Transactions d'affine avec les sociétés liées

- ***Prêts consentis à des sociétés liées***

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

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

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

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

Aucune garantie n'a été reçue.

- ***Autres transactions avec des sociétés liées***

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

16. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux

Exercices couverts : 2009-2008

	Cailliau Dedouit et Associés				KPMG				Conseil Audit & Synthèse				Price Waterhouse Coopers			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Audit																
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
Emetteur	153	283	33%	45%	155	186	85%	86%	0	0	0%	0%	-	-	0%	0%
Filiales intégrées globalement	312	340	67%	53%	28	30	15%	10%	86	89	100%	100%	191	189	93%	85%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du CAC																
Emetteur	-	6	0%	1%	0	10	0%	4%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
Filiales intégrées globalement	-	6	0%	1%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	15	33	7%	15%
Sous-Total	465	636	100%	100%	182	226	100%	100%	86	89	100%	100%	206	222	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement																
Juridiques, fiscal, social	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
Autres	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
Sous-Total	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
TOTAL	465	636	100%	100%	182	226	100%	100%	86	88	100%	100%	206	222	100%	100%

17. Evénements postérieurs à la date de clôture

- Le contrat de cession des actions BFI a été signé le 30 décembre 2009 avec un effet au 12 février 2010.
- Signature d'un nouveau contrat de liquidité avec la Société Générale pour la gestion des actions en Bourse.