

ENTRE

AFFINE R.E.

ET

AFFIPARIS

TRAITE DE FUSION

HA M

TRAITE DE FUSION-ABSORPTION

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La société Affine R.E., société anonyme au capital de 53 100 000 euros, dont le siège social est à PARIS (75009), 5 rue Saint Georges, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 712 048 735, représentée par Madame Maryse Aulagnon, agissant en sa qualité de Président Directeur Général,

Ci-après dénommée « **Affine** » ou la « **Société Absorbante** »

ET

La société AffiParis, société anonyme au capital de 29 700 000 euros, dont le siège social est à Paris (75009), 5 rue Saint Georges, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 379 219 405, représentée par Monsieur Alain Chaussard, agissant en qualité de Président Directeur Général,

Ci-après dénommée « **AffiParis** » ou la « **Société Absorbée** »

Ci-après dénommées ensemble les « **Parties** »

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

1. PRESENTATION DES SOCIETES

1.1 Présentation de la Société Absorbante

Affine est une société anonyme dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0000036105 ; Affine a opté pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) visé aux articles 208 C et suivants du Code général des impôts.

Affine a pour objet : *« l'acquisition, la vente, la location d'immeubles, ainsi que la participation à toutes sociétés immobilières, industrielles ou commerciales. »*

A cet effet, elle pourra procéder à :

- la gestion de ces sociétés,*
- la réalisation de toutes opérations concernant directement ou indirectement la gestion de portefeuilles de valeurs mobilières, l'acquisition, la cession de celles-ci, ainsi que toutes opérations y étant relatives,*
- en France et dans tous les pays, la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés ou entreprises, françaises ou étrangères, la gestion de leur portefeuille, la constitution de toutes sociétés, le placement de fonds disponibles, le financement des affaires dans lesquelles elle est intéressée,*
- l'assistance technique et financière aux entreprises dans lesquelles la société détient une participation,*
- toutes études ou prestations de service,*
- l'acquisition de biens immobiliers, leur utilisation pour ses besoins ou pour la location ainsi que la vente et la location de fonds de commerce et d'immeubles, l'expertise immobilière, la gérance d'immeubles, la construction d'édifices, la promotion immobilière, la réhabilitation, l'entretien ou le nettoyage de bâtiment et de locaux,*



et, de manière générale, procéder à la réalisation de toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à son objet tel qu'il est défini ci-dessus, dans les limites fixées par la législation. »

La durée de la société Affine expirera le 29 septembre 2070. La date de clôture de son exercice social est le 31 décembre de chaque année.

Le capital d'Affine est de 53 100 000 euros, divisé en 9 002 042 actions intégralement libérées. Au 30 juin 2012, Affine détenait 333 077 actions propres.

En octobre 2003, Affine a émis 2 000 Obligations Remboursables en Actions (ORA), dont la conversion entraînera la création de 1 248 000 actions.

1.2 Présentation de la Société Absorbée :

AffiParis est une société anonyme dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext sous le code ISIN FR0010148510 ; AffiParis a opté pour le statut SIIC.

La Société a pour objet, *« tant en France qu'à l'étranger :*

- l'acquisition, la construction, la location, la prise à bail, la vente de tous biens et droits mobiliers et immobiliers ;*
- l'acquisition, la souscription, l'émission, la vente de toutes valeurs mobilières ;*
- la souscription de tous emprunts, engagements, ressources de toute nature et à ce titre la délivrance de toutes garanties ;*
- la prise de participation dans toute personne morale de droit français ou étranger ;*
- la création de filiale en France ou à l'étranger ;*
- la gestion de toute personne morale de droit français ou étranger ;*
- la participation directe ou indirecte dans toutes opérations immobilières, mobilières, commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet analogue ou connexe ;*
- le conseil. »*

La durée d'AffiParis expirera le 26 septembre 2089. La date de clôture de son exercice social est le 31 décembre de chaque année.

Le capital d'AffiParis s'élève à 29 700 000 euros, divisé en 5 651 100 actions, intégralement libérées et toutes de même catégorie. Au 25 septembre 2012, la société détient 13 927 actions propres.

A la date des présentes, AffiParis n'a pas émis de valeurs mobilières ou droits donnant accès au capital social autres que les 5 651 100 actions composant son capital social.

MH M

2. LIENS ENTRE LES SOCIETES PARTICIPANT A L'OPERATION DE FUSION

2.1 Liens en capital

A la date des présentes, la Société Absorbante détient 4 953 313 actions de la Société Absorbée, soit 87,7 % du capital et 87,9 % des droits de vote de celle-ci.

2.2 Dirigeants et administrateurs communs

Madame Maryse Aulagnon, Président Directeur Général d'Affine, est administrateur et vice-Présidente d'AffiParis.

Monsieur Alain Chaussard, Président Directeur Général d'AffiParis, est Directeur Général Délégué d'Affine et représentant permanent de Mab-Finances au Conseil d'administration d'Affine.

3. DIVERS

3.1 Commissaires à la fusion

Conformément aux dispositions de l'article L 236-10 du Code de Commerce, Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris a, par ordonnance du 27 juin 2012, désigné en qualité de commissaires à la fusion :

- Monsieur Didier Kling, domicilié 41 avenue de Friedland 75008 PARIS
- Monsieur Jacques Potdevin, domicilié 7 rue Galilée 75116 PARIS

En application des dispositions susvisées, Monsieur Didier Kling et Monsieur Jacques Potdevin ont pour mission :

- de vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions d'Affine et AffiParis sont pertinentes et que le rapport d'échange est équitable ;
- d'apprécier la valeur des apports en nature devant être effectués par AffiParis à Affine, ainsi que de vérifier que le montant de l'actif net apporté par AffiParis à Affine est au moins égal au montant de l'augmentation de capital d'Affine ;
- d'établir, sous leur responsabilité, le rapport sur les modalités de la fusion prévu à l'article L236-10 I du Code de commerce ainsi que le rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L236-10 III du Code de commerce.

Ces rapports seront mis à disposition des actionnaires de la Société Absorbante et de la Société Absorbée dans les conditions et délais fixés par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

3.2 Autorisation de la signature du Traité de Fusion

La signature du présent projet de traité de fusion (le « **Traité de Fusion** » ou le « **Traité** ») a été préalablement autorisée par les conseils d'administration d'Affine et d'AffiParis réunis le 25 septembre 2012.



IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

1. PROJET DE FUSION

1.1 Fusion envisagée

Les Parties conviennent de procéder à la fusion-absorption d'AffiParis par Affine (la « **Fusion** ») selon les conditions et modalités stipulées ci-après.

La Fusion sera réalisée dans les conditions prévues aux articles L236-1 et suivants et R236-1 et suivants du Code de commerce.

En conséquence et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives décrites à l'article 11 ci-après :

- le patrimoine d'AffiParis sera dévolu à la Société Absorbante dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation de la Fusion (tel que ce terme est défini à l'article 11 ci-après) ; il comprendra tous les éléments d'actif, biens, droits et valeurs d'AffiParis à cette date, sans exception ni réserve ainsi que tous les éléments de passif et les obligations de cette société à cette date ;
- la Société Absorbante deviendra débitrice des créanciers d'AffiParis en lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à l'égard desdits créanciers.

1.2 Motifs et buts de la Fusion

La Fusion a principalement pour objet (i) de simplifier la structure du groupe, d'en réduire les coûts de fonctionnement et (ii) de permettre aux actionnaires minoritaires d'AffiParis de recevoir en échange de leurs titres des actions Affine offrant une plus grande visibilité et une liquidité accrue ainsi qu'un rendement plus élevé.

2. COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE LA FUSION

Les termes et conditions du Traité de Fusion ont été établis par les Parties sur la base de leurs comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2011, étant précisé que la parité d'échange retenue dans le cadre de la Fusion a été déterminée sur la base des valeurs réelles estimées à partir d'une analyse multicritère d'Affine et d'AffiParis comme précisé à l'article 4 ci-dessous.

Les comptes annuels au 31 décembre 2011 de la Société Absorbante, arrêtés par le Conseil d'administration du 21 février 2012 et approuvés par l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2012, tels que certifiés par les commissaires aux comptes d'Affine, figurent en Annexe 2.1 des présentes.

Les comptes annuels au 31 décembre 2011 de la Société Absorbée, arrêtés par le Conseil d'administration du 2 février 2012 et approuvés par l'Assemblée générale mixte du 25 avril 2012, tels que certifiés par les commissaires aux comptes d'AffiParis, figurent en Annexe 2.2 des présentes.

Conformément à la 4^{ème} résolution votée par l'Assemblée générale mixte du 25 avril 2012, AffiParis a distribué un dividende de 1 243 242 euros au titre de l'exercice 2011.

MA m

3. DESIGNATION ET EVALUATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF A TRANSMETTRE PAR LA SOCIETE ABSORBEE

3.1 Méthode d'évaluation

En application du Règlement du Comité de la Réglementation Comptable n°2004-01 en date du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, la Fusion sera réalisée sur la base de la valeur nette comptable des actifs et des passifs d'AffiParis telle que figurant dans les comptes sociaux d'AffiParis au 31 décembre 2011.

3.2 Désignation et évaluation de l'actif et du passif transmis

3.2.1 Principe

Dans le cadre de la Fusion, la Société Absorbée transfère à la Société Absorbante, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article 11 ci-dessous, l'intégralité des éléments d'actif et de passif composant son patrimoine, étant entendu que l'énumération ci-dessous n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif, l'universalité du patrimoine de la Société Absorbée devant être dévolue à la Société Absorbante dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation de la Fusion.

3.2.2 Eléments d'actif transmis par AffiParis à Affine

Les actifs transférés par AffiParis à Affine dans le cadre de la Fusion comprennent notamment, sans que cette description ait un caractère limitatif, les éléments suivants, tels qu'ils figurent au bilan d'AffiParis au 31 décembre 2011 :

En euros

Actif Immobilisé	Valeur brute	Amortissements et dépréciations	Valeur nette
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Immobilisations corporelles	194 731 224,73	14 878 496,55	179 852 728,18
Immobilisations financières (1)	14 721 068,02	8 849 459,68	5 871 608,34
Total actif immobilisé	209 452 292,75	23 727 956,23	185 724 336,52
Actif circulant	Valeur brute	Amortissements et dépréciations	Valeur nette
Créances	6 909 627,35	300 085,29	6 609 542,06
Divers (disponibilités)	7 955 141,82	20 953,81	7 934 188,01
Total actif circulant	14 864 769,17	321 039,10	14 543 730,07
Comptes de régularisation	2 248 690,99		2 248 690,99
Montant total des actifs transférés	226 565 752,91	24 048 995,33	202 516 757,58

(1) La liste des filiales figure à l'annexe 7 du présent Traité ; ce sont des sociétés immobilières détenues à 100% par AffiParis.

MM

M

3.2.3 Eléments de passif transmis par AffiParis à Affine

Par les présentes, Affine assume la charge et s'oblige au paiement de l'intégralité des éléments de passif suivants d'AffiParis, sans que cette description ait un caractère limitatif, tels qu'ils figurent au bilan d'AffiParis au 31 décembre 2011 :

En euros

Provisions pour risques et charges	100 000,00
Dettes financières	134 488 555,80
Dettes d'exploitation (dépôts de garantie, dettes fournisseurs, dettes sur immobilisations, autres dettes)	1 994 020,17
Dettes fiscales et sociales	324 920,57
Compte de régularisation	
Montant total du passif pris en charge (avant distribution de dividende)	136 907 496,54

Il est précisé en tant que de besoin que la situation ci-dessus ne constitue pas une reconnaissance de dette au profit des prétendus créanciers, lesquels sont au contraire tenus d'établir leur droit et de justifier de leur titre.

3.2.4 Actif net apporté

La valeur de l'actif net apporté par AffiParis à Affine dans le cadre de la Fusion s'élève à :

En euros

Montant des actifs apportés	202 516 757,58
Montant total du passif pris en charge (avant distribution de dividende)	-136 907 496,54
Actif net apporté avant distribution de dividende	65 609 261,02
Dividende distribué au cours du 1 ^{er} semestre 2012	-1 243 242,00
Actif net apporté après distribution de dividende	64 366 019,04

En raison de la transmission à Affine de l'intégralité du patrimoine d'AffiParis, dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation de la Fusion, tous les autres biens (y compris les immeubles), ainsi que les droits ou obligations d'AffiParis de quelque nature que ce soit, seront transférés à Affine, nonobstant le fait qu'ils aient été omis du présent traité de Fusion ou non comptabilisés dans les comptes sociaux d'AffiParis au 31 décembre 2011.

A titre indicatif, la perte sociale d'AffiParis pour la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2012 est estimée à 6 089 897,40 euros, principalement en raison de la baisse de la juste valeur de l'immeuble Baudry (dont la valeur retenue correspond au prix des offres d'acquisition reçues par la société et non à la valeur d'expertise).

3.2.5 Engagements hors bilan

Indépendamment des éléments d'actif et de passif susvisés, Affine bénéficiera, le cas échéant, des engagements reçus par AffiParis, et prendra à sa charge tous les engagements contractés par AffiParis et plus généralement assumera toutes les charges ou obligations d'AffiParis. Les engagements hors bilan sont mentionnés dans la Note 11 des comptes annuels d'AffiParis au 31 décembre 2011 (Annexe 2.2).

4. RAPPORT D'ÉCHANGE ET REMUNERATION DE LA FUSION

4.1 Rapport d'échange – méthode d'évaluation

Le ratio d'échange arrêté par les conseils d'administration d'Affine et d'AffiParis est de 0,46 action Affine pour une action AffiParis (le « **Ratio d'Echange** »). A titre d'exemple, 50 actions AffiParis seront ainsi échangées contre 23 actions Affine.

La description des méthodes d'évaluation utilisées et des critères retenus pour procéder à l'évaluation d'Affine et d'AffiParis figure en Annexe 3 des présentes.

4.2 Rémunération de la Fusion

(a) Conformément aux dispositions de l'article L236-3 du Code de commerce, il ne sera pas procédé à l'échange des 4 953 313 actions AffiParis détenues par Affine ; celles-ci ainsi que les 13 927 actions propres détenues par AffiParis seront donc annulées.

Le total des actions AffiParis à échanger s'élève à 683 860 actions.

En rémunération de l'apport-fusion reçu de la société Absorbée, la Société Absorbante procédera à la Date de Réalisation de la Fusion, en application de la Parité d'Echange, à une augmentation de son capital d'un montant nominal de 1 855 577,39 euros, par la création de 314 576 actions nouvelles ordinaires, attribuées directement aux actionnaires de la Société Absorbée (à l'exception d'Affine).

(b) Ces actions nouvellement créées seront soumises à toutes les dispositions statutaires d'Affine et négociables dès leur émission.

Ces actions nouvellement créées auront droit, pour la première fois, au dividende à servir au titre de l'exercice en cours, ouvert le 1^{er} janvier 2012. Elles seront entièrement assimilées aux actions existantes et ouvriront droit à toutes les distributions décidées à compter de la Date de Réalisation de la Fusion, quelle que soit leur origine (en ce compris toutes distributions à intervenir en application de la reprise par Affine des obligations de distribution d'AffiParis visées aux paragraphes 10.2 (h) et (i) ci-dessous).

En tant que de besoin il est précisé que les actions nouvellement créées bénéficieront au même titre que les actions existantes, d'un éventuel droit préférentiel de souscription (ou tout droit équivalent) qui pourrait être prévu dans toute augmentation de capital, ou émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, postérieure à la Date de Réalisation de la Fusion.

Les actions nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé Eurolist de NYSE Euronext Paris dans les meilleurs délais et dans les conditions qui seront précisées dans un avis publié par NYSE Euronext Paris.

4.3 Traitement des rompus

Les actionnaires d'AffiParis feront leur affaire personnelle de l'achat ou de la vente des actions formant rompus. Toutefois, pour les actionnaires d'AffiParis qui ne seraient pas propriétaires du nombre d'actions d'AffiParis nécessaire pour obtenir un nombre entier d'actions d'Affine calculé au plus près du nombre entier inférieur en application du Ratio d'Echange, cette dernière (i) cédera sur le marché NYSE Euronext Paris les actions nouvelles d'Affine non attribuées correspondant aux droits formant rompus selon les

MA 82

modalités prévues aux articles L228-6-1 et R228-13 du Code de commerce et (ii) répartira les fonds ainsi obtenus entre les titulaires de droits formant rompus en proportion desdits droits.

4.4 Prime de fusion

La différence entre le montant de la quote-part d'actif net transféré par AffiParis correspondant aux actions d'AffiParis non détenues par Affine ou par AffiParis (soit 7 808 407,83 euros) et le montant nominal de l'augmentation de capital Affine (soit 1 855 577,39 euros), constitue une prime de fusion d'un montant de 5 952 830,44 euros qui sera inscrite au passif du bilan d'Affine et sur laquelle porteront les droits de tous les actionnaires d'Affine.

Il est précisé qu'il sera proposé à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Affine appelée à statuer sur la Fusion, d'autoriser le conseil d'administration d'Affine (avec faculté de subdélégation) à :

- imputer sur la prime de fusion l'ensemble des frais, droits et honoraires occasionnés par la Fusion ;
- prélever sur la prime de fusion la somme nécessaire pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après réalisation de la Fusion ;
- prélever sur la prime de fusion tout passif omis ou non révélé concernant les biens transférés.

4.5 Mali de fusion

Il résultera de l'annulation des actions AffiParis détenues par Affine un mali de fusion de 5 741 815,47 euros, calculé comme suit :

En euros

Montant de la quote-part de l'actif net transférée par AffiParis correspondant aux actions AffiParis détenues par Affine au 31/12/2011	57 227 082,76
Valeur nette comptable des actions AffiParis détenues par Affine	62 968 898,23
Montant du mali de fusion	- 5 741 815,47

Ce mali de fusion sera inscrit à l'actif du bilan d'Affine en immobilisations incorporelles. Il pourra, en outre, faire l'objet d'une affectation extracomptable aux différents actifs apportés, la cession éventuelle ultérieure de l'un de ces actifs devant entraîner la reprise en résultat de la quote-part du mali de fusion qui lui aura été affectée.

5. DATE D'EFFET DE LA FUSION

Conformément aux dispositions de l'article L236-4 du Code de commerce, les Parties conviennent que la Fusion prendra effet rétroactivement d'un point de vue comptable et fiscal le 1^{er} janvier 2012 (la « Date d'Effet »), soit antérieurement à la date à laquelle la Fusion sera soumise aux assemblées générales d'Affine et d'AffiParis, de sorte que, corrélativement, les résultats de toutes les opérations effectuées par AffiParis à compter du 1^{er} janvier 2012 jusqu'à la Date de Réalisation de la Fusion seront exclusivement, selon le cas, au profit ou à la charge d'Affine, ces opérations étant considérées comme accomplies par Affine depuis le 1^{er} janvier 2012.

D'un point de vue juridique, la Fusion sera définitivement réalisée à la Date de Réalisation de la Fusion (telle que définie à l'article 11 ci-après).



6. DISSOLUTION DE LA SOCIETE ABSORBEE SANS LIQUIDATION – REMISE DES ACTIONS NOUVELLES

Conformément aux dispositions de l'article L236-3 du Code de commerce, AffiParis sera, à la Date de Réalisation de la Fusion, dissoute de plein droit sans liquidation.

Affine assurera l'inscription en compte au profit des actionnaires d'AffiParis des actions nouvelles émises en contrepartie des apports effectués par cette dernière.

7. PROPRIETE – JOUISSANCE

Conformément aux dispositions des articles L236-1 et suivants du Code de commerce, AffiParis transmettra à Affine l'universalité de son patrimoine dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation de la Fusion.

Affine sera propriétaire des biens transférés et en aura jouissance à compter de la Date de Réalisation de la Fusion. A compter de cette date, Affine sera subrogée de plein droit dans tous les droits, actions, obligations et engagements d'AffiParis.

Jusqu'à la Date de Réalisation de la Fusion, AffiParis s'engage à gérer les biens et les droits transférés selon les mêmes principes, règles et conditions que par le passé et à ne prendre aucun engagement important ou pouvant affecter la propriété ou la libre disposition de ces éléments d'actifs, sans l'accord préalable d'Affine.

Une liste détaillée des biens immobiliers (les « **Immeubles** ») transférés par AffiParis à Affine par l'effet de la Fusion figure en Annexe 4 des présentes. Cette liste comprend également les participations dans des sociétés filiales à 100% de la société AffiParis qui détiennent des biens immobiliers. A compter de la Date de Réalisation de la Fusion, Affine exercera seule toutes les prérogatives attachées aux Immeubles visés dans ladite Annexe 4 et sera subrogée dans tous les droits et obligations d'AffiParis à cet égard.

Les Parties conviennent d'établir la désignation complète, l'origine de propriété des Immeubles et éventuellement l'état des servitudes actives et/ou passives les concernant, découlant des titres de propriété, de la loi et des règlement d'urbanisme et des hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers les grevant, aux termes de l'acte de dépôt, avec reconnaissance d'écriture et de signatures, du Traité de Fusion et éventuellement des actes postérieurs s'y rapportant à recevoir par un notaire. Les procès-verbaux des assemblées générales d'Affine et d'AffiParis seront également déposés au rang des minutes d'un notaire comme il est dit à l'article 12.6.

Affine déclare avoir parfaite connaissance de la situation des Immeubles transmis au regard des règles de l'urbanisme, résultant de la jurisprudence et de la réponse ministérielle n°2766 faite par le Ministre de l'Equipement et du Logement, à Monsieur Fosset (JO du 3 août 1989 – Sénat – page 1186) dont il résulte que la transmission d'immeubles par voie de fusion n'entre pas dans le champ d'application du droit de préemption urbain, la Fusion emportant transmission universelle du patrimoine d'AffiParis au bénéfice d'Affine, en application de l'article L236-1 du Code de commerce.

MA
m

8. CONDITIONS ET CHARGES

Affine prendra l'ensemble des éléments d'actif et de passif transmis dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation de la Fusion sans pouvoir exercer aucun recours, pour quelque cause que ce soit, contre AffiParis. Elle sera purement et simplement substituée à cet égard dans tous les droits et obligations d'AffiParis.

- (a) Plus particulièrement, Affine prendra les Immeubles dans l'état où ils se trouveront lors de la prise de la possession à la Date de Réalisation de la Fusion, sans garantie de la part d'AffiParis en raison notamment :
- de l'état du sol ou du sous-sol, spécialement en raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite ;
 - de l'état des Immeubles, des vices de toute nature apparents ou cachés dont ils peuvent être affectés, soit de la mitoyenneté ou d'erreur ou d'omission dans leur désignation, soit encore en raison de la situation des Immeubles au regard de la législation, notamment en matière d'urbanisme, de recherche d'amiante, de lutte contre le saturnisme ou contre les insectes xylophages, d'installations classées, d'établissement recevant du public, de risques naturels ou technologiques ;
 - de la contenance des Immeubles ou de l'assiette foncière des Immeubles, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte d'Affine.
- Il est précisé qu'AffiParis a mis à la disposition d'Affine, qui le reconnaît, l'ensemble des dossiers techniques (amiante, diagnostics de performance énergétique – DPE, états des risques naturels et technologiques – ERNT, termites s'il y a lieu) relatifs aux Immeubles.
- (b) Affine souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les Immeubles, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi. Affine sera subrogée de plein droit dans tous les droits et obligations d'AffiParis résultant desdites servitudes.
- (c) Affine aura tous pouvoirs, à compter de la Date de Réalisation de la Fusion, pour intenter ou suivre, aux lieux et place d'AffiParis, toutes actions judiciaires et procédures arbitrales relatives aux biens et droits apportés ou aux dettes prises en charge au titre de la Fusion et donner tous acquiescements à toutes décisions, recevoir ou payer toutes sommes en suite de ces décisions.
- (d) Affine sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, hypothèques, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux créances d'AffiParis.
- (e) Affine assumera la charge et s'oblige par les présentes au paiement de la totalité des obligations et du passif d'AffiParis échus au 31 décembre 2011 ou à échoir après cette date jusqu'à la Date de Réalisation de la Fusion, dans le cas où AffiParis n'aurait pas ou n'aurait pu respecter ses obligations à ce titre ;

MA
M

- (f) Affine sera subrogée, à compter de la Date de Réalisation de la Fusion, dans le bénéfice et la charge de tout contrat, traité, convention, marché de toute nature liant valablement AffiParis à tous tiers ou administration pour l'exploitation de son activité ainsi que dans le bénéfice ou la charge de toutes autorisations administratives qui auraient été consenties à AffiParis. Affine sera également subrogée dans le bénéfice des droits de propriété intellectuelle détenus par AffiParis dont la liste figure en Annexe 6.
- (g) Affine sera tenue à l'exécution des engagements, cautions, avals et garanties pris par AffiParis et bénéficiera de toutes contre-garanties et sûretés ayant pu être obtenues par AffiParis.
- (h) AffiParis s'engage à entreprendre chaque fois que cela sera nécessaire, les démarches en vue du transfert de ses contrats, garanties, sûretés et autorisations administratives, préalablement à la Date de Réalisation de la Fusion. A ce titre, et sans que cela ne soit limitatif, AffiParis fera tout ce qui est nécessaire pour permettre à Affine d'obtenir le transfert à son profit et le maintien aux mêmes conditions, après réalisation définitive de la Fusion, des prêts, garanties et autres sûretés accordées à AffiParis.
- (i) Affine sera tenue à l'acquit du passif d'AffiParis qui lui est transmis dans les conditions où il est et deviendra exigible. Affine prendra également à sa charge les passifs qui n'auraient pas été comptabilisés et transmis en vertu du Traité de Fusion, ainsi que les passifs ayant une cause antérieure à la Date de Réalisation de la Fusion mais qui ne se révéleraient qu'après cette date.
- (j) AffiParis n'employant aucun salarié, la Fusion n'entraînera le transfert automatique d'aucun contrat de travail.
- (k) AffiParis s'engage à entreprendre, dans les délais requis, le cas échéant en collaboration avec Affine, les démarches nécessaires en vue d'obtenir les autorisations contractuelles, administratives ou autres qui pourraient être nécessaires ou utiles pour assurer valablement la transmission des biens et droits apportés, et à fournir à Affine tous les renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner tous concours ou signature pour assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans la Fusion et l'entier effet du présent Traité de Fusion.
- (l) AffiParis livrera à Affine, aussitôt après la réalisation définitive de la Fusion, tous les biens et droits apportés, ainsi que tous les titres et documents de toute nature s'y rapportant.
- (m) Les créanciers d'AffiParis et d'Affine dont les créances sont antérieures à la publicité donnée au projet de Fusion pourront faire opposition dans le délai de 30 jours à compter de la publication de ce projet. Affine fera son affaire des oppositions qui pourraient être pratiquées par tous créanciers à la suite de la publicité du présent projet. Elle fera également son affaire personnelle des garanties qui pourraient être à constituer pour la levée des oppositions qui seraient formulées. Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'opposition formée par un créancier n'aura pas pour effet d'interdire la poursuite de la Fusion.



9. DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS

AffiParis déclare avoir la pleine propriété des biens transmis et que ceux-ci, sauf mention contraire en Annexe 5 aux présentes, ne sont grevés d'aucune inscription, privilège, hypothèque, nantissement ou autre restriction, et que l'apport de ces biens de par l'effet de la Fusion n'est soumis à l'obtention d'aucune autorisation ou agrément quelconque ou que les autorisations ou agréments nécessaires afin de permettre la transmission des biens ou contrats transférés auront été obtenus à la Date de Réalisation de la Fusion.

10. REGIME FISCAL

10.1 Droits d'enregistrement

Affine et AffiParis entendent placer la Fusion sous le régime fiscal spécial prévu aux articles 816-I et 817 A du Code général des impôts. En conséquence, la Fusion sera soumise à la formalité de publicité foncière et de l'enregistrement et donnera lieu au paiement du seul droit fixe de 500 euros.

10.2 Impôt sur les sociétés

Conformément aux stipulations de l'article 5 ci-dessus, la Fusion prendra effet à la date du 1^{er} janvier 2012. En conséquence, les résultats bénéficiaires ou déficitaires, réalisés depuis cette date par AffiParis seront inclus dans le résultat fiscal d'Affine au titre de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2012.

En vertu de l'article 208 C bis du Code Général des Impôts, Affine et AffiParis entendent placer la Fusion sous le régime fiscal de faveur des fusions prévu par les articles 210 A et suivants du Code général des impôts.

En conséquence, Affine s'engage à respecter l'ensemble des dispositions et prescriptions des articles 210 A et 208 C bis susvisés, et notamment :

- (a) reprendre à son passif les provisions dont l'imposition a été différée chez AffiParis, ainsi que la réserve spéciale où cette société a porté les plus-values à long terme soumises antérieurement à l'impôt sur les sociétés au taux réduit et, le cas échéant, la réserve où ont été portées les provisions pour fluctuations des cours,
- (b) se substituer à AffiParis pour la réintégration des résultats dont la prise en compte a été différée pour l'imposition de cette dernière,
- (c) calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables (et des titres du portefeuille qui leur sont assimilés en application des dispositions de l'article 210 A 6 du Code général des impôts) qui lui sont apportées, d'après la valeur qu'elles avaient du point de vue fiscal dans les comptes d'AffiParis,
- (d) réintégrer dans ses bénéfices imposables à l'impôt sur les sociétés, dans les délais et conditions prévues à l'article 210 A, 3^o du Code général des impôts, les plus-values dégagées lors de l'apport des biens amortissables et comprendre cette réintégration comme un élément du résultat soumis aux obligations de distribution mentionnées au deuxième alinéa du II de l'article 208 C conformément au deuxième alinéa de l'article 208C bis II. Cet engagement comprend également l'obligation faite à Affine en vertu de l'article 210A, 3^o-d de procéder, en cas de cession de l'un des biens amortissables

MA M

apportés, à l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente à ce bien qui n'aurait pas encore été réintégrée à la date de ladite cession ; étant entendu que cette fraction devra néanmoins constituer un élément du résultat exonéré soumis à l'obligation de distribution de 50% de son montant avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de la réalisation de la cession si la cession est effectuée au profit de personnes non liées au sens de l'article 39,12 du Code général des impôts ;

- (e) l'ensemble des apports étant transcrits sur la base de leur valeur comptable, reprendre à son bilan l'ensemble des écritures comptables d'AffiParis relatives aux éléments apportés (valeurs d'origine, amortissements, provisions pour dépréciation) et continuer de calculer les dotations aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens apportés dans les comptes d'AffiParis ;
- (f) inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, d'un point de vue fiscal, dans les comptes d'AffiParis ou, à défaut, rattacher au résultat de l'exercice de fusion le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal, dans les comptes d'AffiParis ;
- (g) reprendre et respecter, conformément aux dispositions de l'article 210 B du Code général des impôts, les engagements de conservation mentionnés à l'article 210 B du Code général des impôts souscrits par AffiParis à raison des titres reçus en rémunération d'apports antérieurs bénéficiant des règles particulières propres aux opérations de scission ou d'apport partiel d'actif et transmis dans le cadre de la présente Fusion ;
- (h) conformément aux dispositions du quatrième alinéa de l'article 208 C IV et aux dispositions de l'article 208 C du Code général des impôts, se substituer à AffiParis pour les obligations de distribution prévues du deuxième au quatrième alinéa du II de l'article 208C du Code général des impôts ;
- (i) procéder aux distributions prévues par l'article 208C bis II du Code général des impôts à savoir notamment, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de la réalisation de la fusion, 50% du montant de la plus-value dégagée par Affine lors de l'annulation des actions ou parts de son propre capital qu'elle reçoit ou qui correspondent à ses droits dans AffiParis, déterminées conformément, le cas échéant, aux positions exprimées par l'administration dans ses décisions de rescrit du 3 mars 2009 n°2009/14 FE et du 23 mars 2010 n°2010/16 FE et n°2010/17 FE ;)
- (j) plus généralement, reprendre l'ensemble des engagements qui ont été souscrits par AffiParis dans le cadre d'opérations antérieures ainsi que ceux résultant de son option pour le régime SIIC, et reprendre s'il y a lieu les engagements de conservation qui auraient éventuellement été pris ou repris par AffiParis au titre de l'article 210 E du Code général des impôts conformément à la position exprimée par l'administration dans sa doctrine publiée (BOI 4 H-1-09, n°56 et 65 en date du 30 mars 2009).

Affine s'engage, en outre, à joindre à sa déclaration de résultats, aussi longtemps que nécessaire, un état de suivi des plus-values en sursis d'imposition conforme au modèle fourni par l'administration faisant apparaître, pour chaque nature d'élément compris dans la Fusion, les renseignements nécessaires au calcul du résultat imposable de la cession ultérieure des éléments considérés, conformément à l'article 54 septies I du Code général des impôts et à l'article 38 quindecies de l'annexe III du même code.

Affine s'engage également à joindre ledit état de suivi des plus-values en sursis d'imposition à la déclaration de cessation d'activité et de résultat établie en application de l'alinéa 2 de

MA M

l'article 221 du Code général des impôts et dans les conditions prévues à l'article 201 du même code.

Affine inscrira aussi longtemps que nécessaire les plus-values dégagées sur les éléments d'actif non amortissables compris dans l'apport, et dont l'imposition a été reportée, dans le registre prévu à l'article 54 septies II du Code général des impôts.

En outre, en tant que de besoin, Affine déclare opter pour le régime dérogatoire prévu à l'article 42 septies du Code général des impôts et s'engage à procéder elle-même, à concurrence de la fraction desdites sommes restant à rapporter à la date d'effet de la Fusion, à la réintégration des subventions d'équipement qu'aurait obtenues AffiParis pour le financement des immobilisations apportées. Affine s'engage à échelonner cette réintégration sur les durées prescrites par l'article 42 septies du Code général des impôts.

10.3 Taxe sur la valeur ajoutée

En application de l'article 257 bis du Code général des impôts « les livraisons de biens, les prestations de services et les opérations mentionnées aux 6° et 7° de l'article 257, réalisées entre redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, sont dispensées de celle-ci lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens. »

La Fusion emportant transfert d'une universalité totale de biens entre redevables de la taxe sur la valeur ajoutée (« TVA »), bénéficiera de la dispense de TVA prévue par les dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts.

Affine sera réputée continuer la personne d'AffiParis notamment à raison des régularisations prévues à l'article 207 de l'Annexe II du Code général des impôts qui auraient été exigibles si AffiParis avait continué à utiliser les biens transmis.

Affine et AffiParis mentionneront, conformément à l'article 287, 5-c du Code général des impôts, le montant hors taxe de la transmission sur leur déclaration respective de chiffre d'affaires au titre de la période au cours de laquelle cette transmission a été réalisée, sur la ligne « autres opérations non imposables ».

Conformément aux dispositions de la documentation administrative DB 3 D-1411, n°73, AffiParis déclare transférer purement et simplement à Affine, qui sera ainsi subrogée dans tous ses droits et obligations, le crédit de la taxe sur la valeur ajoutée dont elle disposera, le cas échéant, à la date où elle cessera juridiquement d'exister.

11 – CONDITIONS SUSPENSIVES – REALISATION DEFINITIVE DE LA FUSION

La réalisation de la Fusion et l'augmentation de capital d'Affine qui en résulte sont soumises à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- l'obtention par Affine de la décision de l'Autorité des marchés financiers (AMF) lui permettant de ne pas avoir à lancer une offre publique de retrait ou toute autre offre publique, en application des dispositions de l'article 236-6 du Règlement Général de l'AMF sur les actions d'AffiParis non détenues par Affine (et l'absence de tout recours contre une telle décision dans les délais de recours applicables) ;
- l'approbation de la Fusion par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'AffiParis (y inclus notamment l'approbation de la dissolution anticipée, sans liquidation, d'AffiParis et de la transmission universelle de son patrimoine à Affine) ;



- l'approbation de la fusion par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Affine (y inclus notamment l'approbation de la valeur des apports, de la parité d'échange et de l'augmentation de capital d'Affine en rémunération de la Fusion).

La réalisation des conditions suspensives sera suffisamment établie vis-à-vis de quiconque par :

- la remise d'une copie de la décision de l'AMF, statuant sur l'exemption de l'obligation de déposer une offre publique de retrait sur les actions d'AffiParis non détenues par Affine sur le fondement de l'article 236-6 du Règlement Général de l'AMF ;
- la remise d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal de chacune des délibérations des assemblées générales extraordinaires d'Affine et d'AffiParis ayant statué sur la Fusion.

Il est précisé que, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives susvisées, la Fusion prend effet, d'un point de vue juridique, à l'issue de la plus tardive des assemblées générales extraordinaires des actionnaires d'Affine et d'AffiParis appelées à approuver la Fusion (la « **Date de Réalisation de la Fusion** »).

A défaut de réalisation des conditions suspensives susvisées au plus tard le 31 décembre 2012, sauf prorogation d'un commun accord entre les Parties, le présent traité de fusion sera caduc de plein droit, sans qu'aucune indemnité ne soit due par l'une ou l'autre des parties.

12. STIPULATIONS DIVERSES

12.1 Annexes

Les Annexes font partie intégrante du présent Traité de Fusion.

12.2 Remise de pièces

Il sera remis à Affine, à la Date de Réalisation de la Fusion, les originaux des actes constitutifs et modificatifs d'AffiParis, ainsi que l'ensemble des pièces relatives à la comptabilité, les copies authentiques des titres de propriété relatifs aux Immeubles, les attestations relatives aux valeurs mobilières, la justification de la propriété des parts et tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits transmis par AffiParis à Affine.

12.3 Frais

Tous les frais, droits et honoraires se rapportant à la Fusion ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportées par Affine. L'attestation d'équité établie par l'expert indépendant est prise en charge par AffiParis.

12.4 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et des actes ou procès-verbaux qui en seront la suite ou la conséquence, les Parties élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs tels que figurant en tête des présentes.

12.5 Formalités

Affine procédera dans les délais légaux à toutes les formalités légales de publicité et de dépôts légaux relatifs à la Fusion.

HA M

Affine fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès de toutes administrations afin de faire mettre à son nom les biens qui lui ont été apportés.

D'une manière générale, Affine procédera à toutes formalités nécessaires en vue de rendre opposable aux tiers la transmission à Affine des biens et droits d'AffiParis résultant de la Fusion.

12.6 Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés aux soussignés, es qualités, représentant Affine et AffiParis, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, avec faculté de délégation, à l'effet de procéder au dépôt, au rang des minutes d'un notaire, avec reconnaissance d'écriture et de signatures, du Traité de Fusion et des procès-verbaux des assemblées générales d'Affine et d'AffiParis approuvant notamment la Fusion, et donnant tous pouvoirs au notaire de corriger les omissions, de compléter les désignations, d'établir et compléter les origines de propriété, et en général, de faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs pour satisfaire aux prescriptions de la publicité foncière et constater les transferts de propriété des biens et droits immobiliers d'AffiParis au profit d'Affine.

Affine et AffiParis donnent tous pouvoirs aux porteurs d'originaux ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de la Fusion, pour effectuer toutes formalités légales relatives à la Fusion et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, inscriptions, publications et autres, notamment en vue des dépôts au greffe du Tribunal de commerce de Paris.

12.7 Affirmation de sincérité

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts que l'acte exprime l'intégralité de la rémunération de la Fusion, et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette information.

12.8 Loi applicable – attribution de juridiction

Le Traité de Fusion est régi et sera interprété conformément au droit français.

Tout litige relatif notamment à la validité, l'exécution ou l'interprétation du Traité de Fusion sera soumise à la compétence exclusive des tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

Fait à Paris

Le 25 septembre 2012

En 8 exemplaires originaux dont

Un pour l'enregistrement

Un pour les formalités de publicité foncière

Un pour chaque partie

Quatre pour le dépôt au greffe du Tribunal de commerce de Paris

Affine
Représentée par Mme Maryse Aulagnon

AffiParis
Représentée par M. Alain Chaussard

Liste des annexes

Annexe 1 : extrait K bis d'Affine et d'AffiParis

Annexe 2 :

2.1 : rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux d'Affine au 31 décembre 2011

2.2 : rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux d'AffiParis au 31 décembre 2011

Annexe 3 :

Rapport d'échange –méthodes d'évaluation

Annexe 4 :

Liste des Immeubles

Annexe 5 :

Inscriptions et privilèges grevant les Immeubles

Annexe 6 :

Liste de droits de propriété intellectuelle détenus par AffiParis

Annexe 7 :

Liste des participations détenues par AffiParis



ANNEXE 1

**EXTRAITS K BIS
D’AFFINE ET D’AFFIPARIS**

m HA



**EXTRAIT DU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
au 29 juin 2012**

IDENTIFICATION

Dénomination Sociale : **AFFINE R.E.**
Numéro d'identification : 712 048 735 R.C.S. Paris
Numéro de gestion : 1971 B 04873
Date d'immatriculation : 30 septembre 1971

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA PERSONNE MORALE

Forme juridique : Société anonyme
Au capital de : 53 100 000,00 €
Adresse du siège : 5 rue Saint Georges 75009 PARIS
Activités principales de la société : L'acquisition, la vente, la location d'immeubles ainsi que la participation à toutes sociétés immobilières, industrielles ou commerciales.
Durée de la société : Jusqu'au 29 septembre 2070
Date d'arrêté des comptes : le 31/12
Constitution - Dépôt de l'acte constitutif : Au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris le 25 août 1971 sous le numéro 000862
Publication : Journal Les Archives Commerciales de la France du 28-07-1971

ADMINISTRATION

Président du conseil
d'administration et Directeur
général

BETTAN MARYSE
nom d'usage **AULAGNON**
Née le 19 avril 1949 à ORAN (ALGERIE)
de nationalité Française
demeurant 11 boulevard Beauséjour 75016 Paris

Directeur général délégué

CHAUSSARD ALAIN
Né le 22 juin 1948 à PARIS 75003 (FRANCE)
de nationalité Française
demeurant 8 bis rue du Belvédère 92100 Boulogne Billancourt

Administrateur

GARBOLINO MICHEL
Né le 24 novembre 1943 à PARIS 75014 (FRANCE)
de nationalité Française
demeurant 50 R DE ROCHECHOUART 75009 PARIS

Administrateur

MAB-FINANCES (Société par actions simplifiée)
5 r Saint Georges 75009 Paris
378 590 764 R.C.S. Paris
représenté par **CHAUSSARD ALAIN**
Né le 22 juin 1948 à Paris 75001 (FRANCE)
de nationalité Française
demeurant 8 bis rue du Belvédère 92100 Boulogne Billancourt

Administrateur

DE BRESSON Arnaud
Né le 24 août 1955 à PARIS 75016 (FRANCE)
de nationalité Française
demeurant 40 rue des blancs Manteaux 75004 Paris

Administrateur

HOLDAFFINE B.V - registre public Rotterdam 34092645 (Société à responsabilité limitée)
Rivium Quadrant 181 2909 LC Capelle aan den IJssel Pays Bas
représenté par **CHARON Jean-Louis**
Né le 13 octobre 1957 à Moulins 03000 (FRANCE)
de nationalité Française
demeurant 135 bd Saint Germain 75006 Paris

Administrateur

DE FEYDEAU DE SAINT CHRISTOPHE Bertrand
Né le 5 août 1948 à PARIS 75016 (FRANCE)
de nationalité Française
demeurant 59 av Kléber 75116 Paris



<i>Administrateur</i>	FORUM PARTNERS LIMITED - registre public Cardiff 4125715 W1 J 7JU 117 Piccadilly London Royaume Uni représenté par WALKER Andrew Né le 2 septembre 1962 à EAST WITTERING (ROYAUME-UNI) de nationalité Britannique demeurant 12 Dryburgh road SW15 IBL London Royaume Uni
<i>Administrateur</i>	BUREAU Stéphane Né le 13 juin 1964 à NEUILLY SUR SEINE 92200 (FRANCE) de nationalité Française demeurant 3 rue Henri Moreau 92600 Asnières sur seine
<i>Administrateur</i>	Boukobza Joëlle nom d'usage Chauvin Née le 18 décembre 1946 à Dijon 21000 (FRANCE) de nationalité Française demeurant 4 square Moncey 75009 Paris
<i>Commissaire aux comptes titulaire</i>	CABINET CAILLIAU - DEDOUIT ET ASSOCIES (Société anonyme) 19 RUE CLEMENT MAROT 75008 PARIS 722 012 051 R.C.S. Paris
<i>Commissaire aux comptes titulaire</i>	KPMG AUDIT (Société anonyme) 1 COURS VALMY 92923 PARIS LA DEFENSE CEDEX 775 726 417 R.C.S. Nanterre
<i>Commissaire aux comptes suppléant</i>	CARDON DIDIER Né le 7 juillet 1952 à PARIS 75008 (FRANCE) de nationalité Française demeurant 19 RUE CLEMENT MAROT 75008 PARIS
<i>Commissaire aux comptes suppléant</i>	SAVIOZ Michel Né le 29 octobre 1948 à PARIS 75020 (FRANCE) de nationalité Française demeurant 1 COURS VALMY 92923 PARIS LA DEFENSE CEDEX

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET L'ETABLISSEMENT

<i>Origine du fonds ou de l'activité :</i>	Création d'un fonds de commerce
<i>Activité :</i>	L'acquisition, la vente, la location d'immeubles ainsi que la participation à toutes sociétés immobilières, industrielles ou commerciales.
<i>Nom Commercial :</i>	AFFINE
<i>Adresse de l'établissement principal :</i>	5 rue Saint Georges 75009 PARIS
<i>Début d'exploitation le :</i>	30 septembre 1971
<i>Mode d'exploitation :</i>	Exploitation directe

OBSERVATIONS

, N°1	MISE EN HARMONIE DES STATUTS AVEC LA LOI DU 30 DECEMBRE 1981
14 septembre 2000, N°54093	SOCIETE AYANT PARTICIPE A L'OPERATION DE FUSION : DENOMINATION SOVABAIL FORME JURIDIQUE SA SIEGE SOCIAL 65 RUE D'ANJOU 75008 PARIS RCS 692 007 966 RCS PARIS
12 novembre 2002, N°40897	SOCIETE AYANT PARTICIPE A LA FUSION IMMOCCREDIT (SA) 65 RUE D'ANJOU 75008 PARI 390 868 073 RCS PARIS
9 septembre 2003, N°31257	SOCIETE AYANT PARTICIPE A L'OPERATION DE FUSION : DENOMINATION LYON BRON FORME JURIDIQUE SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE SIEGE SOCIAL 65 RUE D'ANJOU 75008 PARIS RCS 408 466 233 RCS PARIS

FIN DE L'EXTRAIT

AFFINE R.E.
RCS 712 048 735 (1971B04873)



Délivré à Paris, le 2 juillet 2012

Le Greffier,





**EXTRAIT DU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
au 11 septembre 2012**

IDENTIFICATION

Dénomination Sociale : **AffiParis**
Numéro d'identification : 379 219 405 R.C.S. Paris
Numéro de gestion : 1990 B 13574
Date d'immatriculation : 26 septembre 1990

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA PERSONNE MORALE

Forme juridique : Société anonyme
Au capital de : 29 700 000,00 €
Adresse du siège : 5 rue Saint Georges 75009 Paris
Durée de la société : Jusqu'au 26 septembre 2089
Date d'arrêté des comptes : le 31/12
Constitution - Dépôt de l'acte constitutif : Au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris le 30 août 1990 sous le numéro 015168

ADMINISTRATION

Président du conseil d'administration et Directeur général **CHAUSSARD Alain**
Né le 22 juin 1948 à PARIS 75003 (FRANCE)
de nationalité Française
demeurant 8 bis r du Belvédère 92100 Boulogne Billancourt

Administrateur **SIMON Jean-Louis**
Né le 12 décembre 1956 à HOMECOURT 54310 (FRANCE)
de nationalité Française
demeurant 5 rue Victor Basch 92120 MONTROUGE

Administrateur **DE JERPHANION Charles**
Né le 17 février 1976 à Paris 75009 (FRANCE)
de nationalité Française
demeurant 78 rue de la Tour 75016 Paris

Administrateur **MAB-FINANCES** (Société par actions simplifiée)
5 rue Saint Georges 75009 Paris
378 590 764 R.C.S. Paris
représenté par **AULAGNON Cyril**
Né le 6 août 1981 à WASHINGTON (ETATS-UNIS)
de nationalité Française
demeurant 151 rue Saint Maur 75011 Paris

Administrateur **BETTAN Maryse**
nom d'usage **AULAGNON**
Née le 19 avril 1949 à ORAN (ALGERIE)
de nationalité Française
demeurant 11 boulevard Beauséjour 75016 Paris

Commissaire aux comptes titulaire **CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES** (Société anonyme)
19 RUE CLEMENT MAROT 75008 PARIS
722 012 051 R.C.S. Paris

Commissaire aux comptes titulaire **KPMG S.A.** (Société anonyme)
3 COURS DU TRIANGLE IMMEUBLE LE PALATIN 92939 PARIS LA DEFENSE
CEDEX
775 726 417 R.C.S. Paris

Commissaire aux comptes suppléant **CARDON Didier**
Né le 7 juillet 1952 à PARIS 75008 (FRANCE)
de nationalité Française
demeurant 19 r Clément Marot 75008 Paris

Commissaire aux comptes suppléant **KPMG AUDIT FS II** (Société par actions simplifiée)
IMMEUBLE LE PALATIN 3 CRS DU TRIANGLE 92939 PARIS LA DEFENSE CEDEX
512 802 539 R.C.S. Nanterre



RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Origine du fonds ou de l'activité : Création d'un fonds de commerce

Activité : TANT EN FRANCE QU'A L'ETRANGER : ACQUISITION, CONSTRUCTION, LOCATION, PRISE A BAIL, VENTE DE TOUS BIENS ET DROITS MOBILIERS ET IMMOBILIERS - ACQUISITION, SOUSCRIPTION, EMISSION, VENTE DE TOUTES VALEURS MOBILIERES - SOUSCRIPTION DE TOUS EMPRUNTS - PRISE DE PARTICIPATION DANS TOUTE PERSONNE MORALE DE DROIT FRANCAIS OU ETRANGER - CREATION DE FILIALE EN FRANCE OU A L'ETRANGER, GESTION DE TOUTE PERSONNE MORALE DE DROIT FRANCAIS OU ETRANGER - CONSEIL

Adresse de l'établissement principal : 5 rue Saint Georges 75009 Paris

Début d'exploitation le : 2 juillet 1990

Mode d'exploitation : Exploitation directe

OBSERVATIONS

15 décembre 1992, N°83707 A COMPTER DU 01/01/1992 - APPORT D'UNE BRANCHE D'ACTIVITE DE CREDIT BAIL NOM SICOMI ET CREDIT A MOYEN ET LONG TERME - DES SOCIETES AXAMUR (RCS B335146296) AU PRIX EVALUE DE 150000000 FRANCS ETOMNIBANQUE (RCS B335294021) AU PRIX EVALUE DE 1648709FRANCS (N ON INSCRITS POUR CETTE BRANCHE D'ACTIVITE) - JOURNAL D'ANONCES LEGALES : LES PETITES AFFICHES DU 07/10/1992

9 mars 1993, N°17216 SOCIETE AYANT PARTICIPE A LA FUSION : CREDIT BAIL DE L'ARCHE RCSPARIS B352881866

FIN DE L'EXTRAIT

Délivré à Paris, le 12 septembre 2012

Le Greffier,

ANNEXE 2.1

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX
D'AFFINE AU 31 DECEMBRE 2011**

m HA



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

Cailliau Dedouit et Associés

19, rue Clément Marot
75008 Paris
France

Affine S.A.

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2011
Affine S.A.
5, rue Saint Georges - 75009 Paris
Ce rapport contient 41 pages
Référence : IG 12 1 9



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

Cailliau Dedouit et Associés

19, rue Clément Marot
75008 Paris
France

Affine S.A.

Siège social : 5, rue Saint Georges - 75009 Paris
Capital social : €53 100 000

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2011

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

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

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

1 Opinion sur les comptes annuels

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 5.2 de l'annexe « Comparabilité des comptes » qui expose le changement de présentation des comptes intervenu au cours de l'exercice.

2 Justification des appréciations

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

- Comme mentionné dans la première partie du présent rapport, la note 5.2 de l'annexe « Comparabilité des comptes » expose le changement de présentation des comptes selon le Plan Comptable Général.

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés du bien-fondé de ce changement et de la présentation qui en est faite.

- La note 5.3 de l'annexe « Méthodes d'évaluation des principaux postes » expose notamment les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des titres de participation et du patrimoine immobilier, ainsi que leurs modalités de dépréciation.

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

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

3 Vérifications et informations spécifiques

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


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

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Paris La Défense, le 1er mars 2012

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.



Isabelle Goalec
Associée

Paris, le 1er mars 2012

Cailliau Dedouit et Associés



Rémi Savournin
Associé

1. Bilan Actif

	Notes	31/12/2011			31/12/2010
		Brut	Amort. Et dépréciations	Net	Net
(En milliers d'euros)					
Capital souscrit non appelé					
ACTIF IMMOBILISE					
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement					
Frais de recherche et développement					
Concessions, brevets, licences, logiciels					
Fonds commercial		23 895		23 895	23 895
Autres immobilisations incorporelles		15 461	452	15 009	16 783
Immobilisations incorporelles en cours		31		31	-
Avances et acomptes					
Immobilisations corporelles	1				
Terrains		55 841		55 841	59 817
Constructions		276 323	99 653	176 670	192 860
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles		769	434	335	350
Immobilisations corporelles en cours		2 209		2 209	1 562
Avances et acomptes					
Immobilisations financières					
Titres de participations	2	194 837	33 308	161 529	126 282
Créances rattachées à des titres de participations		164		164	155
Titres immobilisés de l'activité					
Autres titres immobilisés					
Prêts	3	710		710	160
Autres immobilisations financières		4 374		4 374	2 006
		574 615	133 847	440 768	423 869
ACTIF CIRCULANT					
Stocks et en-cours					
Matières premières et autres approvisionnements					
En-cours de production (biens et services)					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Créances					
Clients et comptes rattachés	4	5 794	961	4 833	4 387
Autres créances		69 473	5 934	63 538	101 118
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Actions propres		4 952	788	4 164	6 777
Autres titres	5				
Instruments de trésorerie					
Disponibilités		5 701		5 701	14 421
Charges constatées d'avance	6	1 398		1 398	1 118
		87 318	7 683	79 635	127 821
Charges à répartir sur plusieurs exercices	7	2 889		2 889	3 177
Primes de remboursement des emprunts					
Ecart de conversion Actif					
TOTAL GENERAL		664 822	141 530	523 292	554 868

2. Bilan Passif

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2011	31/12/2010
		Net	Net
CAPITAUX PROPRES			
Capital (dont versé 53 100)		53 100	47 800
Primes d'émission, de fusion, d'apport		38 489	23 947
Ecart de réévaluation		9 267	12 750
Ecart d'équivalence			
Réserve légale		4 806	4 806
Réserve statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves		65 496	34 339
Report à nouveau		-	41 149
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		(16 199)	6 475
Subventions d'investissement		-	-
Provisions réglementées		6 340	5 179
	8	161 300	176 445
AUTRES FONDS PROPRES			
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
Autres fonds propres		95 960	106 610
	8	95 960	106 610
PROVISIONS			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges	8	1 810	561
DETTES			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		215 482	235 851
Emprunts et dettes financières		35 906	25 041
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	9	895	417
Fournisseurs et comptes rattachés		1 845	2 080
Dettes fiscales et sociales		3 004	2 943
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		47	50
Autres dettes		5 912	4 099
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance	10	1 130	771
		264 221	271 252
Ecart de conversion Passif			
TOTAL GENERAL		523 292	554 868

3. Compte de Résultat

(En milliers d'euros)

	Notes	31/12/2011			31/12/2010
		France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation					
Production vendue (services)		51 269		51 269	55 725
Chiffre d'affaires net		51 269		51 269	55 725
Reprises sur provisions et transferts de charges				18 807	14 311
Autres produits				-	-
	11			70 076	70 036
Charges d'exploitation					
Autres achats et charges externes				(14 756)	(16 641)
Impôts, taxes et versements assimilés				(6 653)	(7 127)
Salaires et traitements				(3 314)	(3 401)
Charges sociales				(1 559)	(1 547)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions					
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements				(14 350)	(17 541)
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				(2 164)	(6 585)
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				(165)	(619)
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				(1 307)	(138)
Autres charges				(990)	(123)
	12			(45 258)	(53 722)
RESULTAT D'EXPLOITATION				24 818	16 314
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				(7 058)	(1 707)
Bénéfice attribué ou perte transférée					
Perte supportée ou bénéfice transféré	13			(7 058)	(1 707)
Produits financiers					
Participations				3 027	15 689
Autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				-	-
Autres intérêts et produits assimilés				2 504	2 247
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges				6 672	11 878
Différences positives de change				-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				174	1 334
				12 378	31 149
Charges financières					
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				(18 658)	(6 026)
Intérêts et charges assimilées				(14 878)	(16 529)
Différences négatives de change				-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				-	-
				(33 536)	(22 555)
RESULTAT FINANCIER	14			(21 158)	8 593
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS				(3 398)	23 200
Produits exceptionnels					
Sur opérations de gestion				216	305
Sur opérations en capital				25 492	27 816
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges				54	-
				25 762	28 121
Charges exceptionnelles					
Sur opérations de gestion				(9)	(3 567)
Sur opérations en capital				(37 390)	(40 036)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				(1 190)	(1 268)
				(38 588)	(44 870)
RESULTAT EXCEPTIONNEL	15			(12 825)	(16 749)
Impôts sur les bénéfices	16			24	24
Total des produits				108 217	129 306
Total des charges				(124 416)	(122 831)
BENEFICE OU PERTE				(16 199)	6 475

4. Informations relatives à l'entreprise

Le 21 février 2012 le Conseil d'Administration d'Affine SA a arrêté les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011 et autorisé leur publication.

Affine a adopté le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en 2003.

Son siège social est situé au 5 rue Saint Georges, Paris 9^{ème}.

5. Notes annexes aux comptes annuels

5.1. Principes et méthodes comptables

Affine SA est la société mère du groupe consolidé Affine. Affine a demandé et obtenu le retrait de son statut de Société Financière à effet du 19 décembre 2011 ; les comptes ne sont donc plus présentés selon la réglementation bancaire en vigueur, mais établis conformément aux dispositions de la législation française et conformément aux principes généralement admis en France (PCG art.531-1§ 1). Afin d'assurer la comparabilité avec l'exercice 2010. Ceux-ci sont également présentés selon ces dispositions.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques à l'exception des conséquences comptables de l'option au régime SIIC (réévaluation libre).

Les immobilisations sont comptabilisées par composants depuis le 1^{er} janvier 2005.

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

5.2. Comparabilité des comptes

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

Le passage du Plan Comptable des Etablissements de crédit (PCEC) au Plan Comptable Général (PCG) n'a eu aucun impact significatif sur les comptes.

5.3. Méthodes d'évaluation des principaux postes

5.3.1. Immobilisations incorporelles

L'essentiel du poste immobilisations incorporelles est composé par :

- le fonds commercial,
- la valeur des contrats dont Affine est crédit preneur,
- ainsi que les progiciels informatiques.

5.3.1.1. Fonds commercial

L'absorption par voie de Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) de filiales, détentrices d'un contrat de location financement immobilier, entraîne l'immobilisation de malis de fusion techniques, représentatifs de la valeur des biens immobiliers lors de l'acquisition de ces sociétés.

- Affectation des malis

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

- Modalités de dépréciation

La valeur d'inventaire s'apprécie en fonction des perspectives de résultats et/ou des rendements obtenus. Au 31 décembre 2011, les valeurs des immeubles n'ont pas entraîné de dépréciations des valeurs.

- Modalités de sortie des malis

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

5.3.1.2. Descriptif des contrats de location financement preneurs

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions	Installations	Autres	Total
Valeur d'origine		71 128			71 128
Amortissements :					
- cumuls exercices antérieurs		20 274			20 274
- dotations de l'exercice		3 216			3 216
TOTAL		47 637			47 637
REDEVANCES PAYEES :					
- Cumuls exercices antérieurs		29 193			29 193
- dotations de l'exercice		4 384			4 384
TOTAL		33 577			33 577
REDEVANCES RESTANT A PAYER :					
- à un an au plus		5 627			5 627
- à plus d'un an et cinq ans au plus		17 341			17 341
- à plus de cinq ans		13 091			13 091
TOTAL		36 059			36 059
VALEUR RESIDUELLE					
- à un an au plus		-			-
- à plus d'un an et cinq ans au plus		1 924			1 924
- à plus de cinq ans		6 605			6 605
TOTAL		8 629			8 529

5.3.2. Immobilisations corporelles

5.3.2.1. Immeubles loués en location financement

5.3.2.1.1. Valeur brute

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

5.3.2.1.2. Amortissement

Les immeubles en location financement acquis avant le 1^{er} janvier 2000 sont amortis linéairement sur une durée maximale de 40 ans. Les frais d'acquisition sont amortis linéairement sur une durée maximale de 5 ans, le cas échéant prorata temporis.

Les immeubles en location financement acquis depuis le 1^{er} janvier 2000 sont amortis selon la méthode financière correspondant à l'amortissement financier du contrat de location financement, les frais d'acquisition étant amortis en premier lieu.

5.3.2.1.3. Provision Article 64

Les immeubles en location financement du secteur Sicomi antérieurs au 1^{er} janvier 1996 donnent lieu à la constitution d'une provision article 64 dès lors que l'amortissement financier du contrat est supérieur à l'amortissement comptable. Cette provision n'élève à 4 399 K€ au 31 décembre 2011.

5.3.2.1.4. Provision Article 57 (nouveau régime Crédit Ball Immobilier)

Les contrats, signés à compter du 1^{er} janvier 1996, sont soumis à la nouvelle législation du location financement.

Les immeubles donnent lieu à la constitution d'une provision Article 57 dès lors que l'amortissement financier est supérieur à l'amortissement comptable.

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

Le montant de cette provision s'élève à 2 057 K€ au 31 décembre 2011.

5.3.2.2. Immeubles en location financement temporairement non loués

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

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

Au 31 décembre 2011, il n'existe aucun ITNL dans la société.

5.3.2.3. Immeubles de placement

5.3.2.3.1. Valeur brute

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

5.3.2.3.2. Amortissement

Depuis le 1^{er} janvier 2005, Affine amortit les immeubles par composants. La ventilation de la valeur brute des immeubles en quatre composants se fait selon la nature de construction, de la manière suivante :

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

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

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

5.3.2.4. Autres immobilisations corporelles

Durées d'amortissement:

- Matériel de bureau : 3 à 5 ans
- Matériel informatique : 3 ans
- Agencements : 5 à 10 ans
- Matériel de transport : 4 à 5 ans
- Mobilier : 4 à 10 ans

Ces immobilisations font l'objet d'un amortissement linéaire.

5.3.3. Immobilisations financières

5.3.3.1. Titres de participation

La valeur brute des titres correspond à leur valeur nette comptable au 1^{er} janvier 2003, ayant servi de base à la réévaluation qui a suivi l'option pour le régime SIIC.

La valeur d'inventaire des titres de participation est appréciée sur la base de la quote-part de la situation nette corrigée des plus-values latentes sur éléments incorporels et corporels, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir, et pour les sociétés cotées de l'ANR ou du cours de bourse. Dans le cas de filiales ayant une activité de prestations de services, faiblement capitalisées, ou en l'absence de détention des derniers états financiers, la valeur d'inventaire s'apprécie en fonction des perspectives de résultats et/ou des rendements obtenus.

Relèvent de la catégorie des titres de participation, les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de l'entreprise, notamment parce qu'elle permet d'exercer une influence sur la société émettrice des titres ou d'en assurer le contrôle.

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

5.3.3.2. Prêts

Il s'agit des avances faites au personnel et d'une avance à Holdaffine.

5.3.3.3. Autres immobilisations financières

Il s'agit d'une part de tous les comptes de garanties accordées aux banques pour les refinancements et d'autres parts des prêts pour l'activité d'immeubles de placement (fonds de roulement, dépôt de garantie...).

5.3.4. Clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Tant pour les opérations de location financement que pour celles d'immeubles de placement, dès lors qu'une créance est échue depuis plus de 6 mois à la clôture de l'exercice, elle est transférée au compte « créances douteuses ». Il en est de même lorsque la situation d'une contrepartie permet de conclure à l'existence d'un risque avéré (redressement judiciaire, difficultés financières graves).

La ventilation des encours selon ces critères apparaît dans le détail des créances douteuses en note 5.3.5.3. Aucun effet d'actualisation ne vient impacter le montant des dépréciations sur créances douteuses de location financement.

5.3.5. Dépréciations en diminution de l'actif immobilisé

5.3.5.1. Dépréciations immeubles en location financement

Les immeubles reloués à une valeur financière inférieure à leur valeur nette comptable donnent lieu, pour la différence, à une dépréciation en diminution d'actif. Au 31 décembre 2011, une reprise s'élevant à 548 K€ a été opérée au cours de l'exercice, le stock de dépréciation est nul.

Les immeubles pour lesquels les crédits preneurs sont en difficulté peuvent également faire l'objet de dépréciation. Aucune dépréciation de cette nature n'existe au 31 décembre 2011.

5.3.5.2. Dépréciations immeubles de placement

Les 48 Immeubles de placement, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2011 de la part de trois cabinets d'experts :

- BNP Real Estate,
- Foncier Expertise,
- Cushman and Wakefield.

Affine compare les justes valeurs aux valeurs nettes comptables et déprécie l'actif si la juste valeur est inférieure à la valeur nette comptable à la fin de l'exercice.

Trois immeubles ont fait l'objet d'une nouvelle dépréciation au cours de la période pour 885 K€ et un immeuble, d'une reprise pour 459 K€.

Le total des dépréciations s'élève à 5 112 K€ au 31 décembre 2011 et concerne cinq actifs.

5.3.5.3. Dépréciations pour créances douteuses

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

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

Les indemnités de résiliation sont comptabilisées, en cas de rupture du contrat de location financement, au poste « créances douteuses sur opérations de location financement ». Elles sont normalement dépréciées à 100 % de leur montant hors taxes sous déduction des garanties reçues. Aucun montant n'a été comptabilisé au 31 décembre 2011.

En milliers d'euros	Clientèle	Crédit bail	Locatif	Autres actifs	Total
Dépréciations au 31.12.2010	2 760	725	1 515		5 001
Dotations	3 175	0	165		3 340
Reprises	-	(388)	(1 057)		(1 445)
Reprises s/indem. De résiliation	-				-
Dépréciations au 31.12.2011	5 935	338	624	-	6 896

5.3.5.4. Dépréciations autres créances

Les situations nettes de certaines sociétés détenues par Affine étant déficitaires, Affine a déprécié dans ses comptes une partie de son compte courant d'actionnaire (après avoir déprécié la totalité de la valeur des titres qu'elle détient).

5.3.6. Valeurs mobilières de placement

Elles sont composées uniquement d'actions propres.

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Si la valeur d'inventaire, constituée par le cours moyen de bourse du dernier mois de la clôture de l'exercice, est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

	31/12/2010	Acquisitions / Dotations	Cessions / Reprises	Attribution d'actions	31/12/2011
Nombre d'actions	421 367	96 047	189 645	4 575	323 194
Dépréciations nette (en K€)	-	788			788

5.3.7. Capitaux propres et autres fonds propres

5.3.7.1. Obligations remboursables en actions (ORA)

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

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

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

Intérêt annuel

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

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

Amortissement anticipé au gré de la société

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

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

Amortissement anticipé au gré du porteur

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

5.3.7.2. Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI

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

Durée des titres

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

Modalités de remboursement

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

Forme des titres

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

Rang des titres

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

Intérêt annuel

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

Si l'assemblée générale ordinaire :

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

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

5.3.8. Méthode de l'étalement des coûts d'emprunts

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

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

5.3.9. Instruments financiers à terme

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

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

5.3.9.1. Caps et Tunnels

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

Au 31 décembre 2011, la juste valeur des caps, collars et tunnels détenus par la société s'élève à (2 864 K€) ; en 2011, les instruments financiers ont représentés une charge de 1 635 K€.

5.3.9.2. Swaps de taux

Au 31 décembre 2011, la juste valeur des swaps détenus par la société s'élève à (3 229 K€). En 2011, ils ont représenté une charge nette de 1 162 K€.

5.3.10. Impôts

La société Immobail, devenue Affine après fusion avec Sovabail, avait abandonné son statut de Sicomi le 1^{er} avril 1993. De ce fait, tous les contrats conclus par cette société depuis cette date sont soumis à l'impôt sur les sociétés selon le régime de droit commun. Ce changement de statut ne remet pas en cause le régime fiscal de faveur des anciens contrats de location financement du secteur Sicomi d'Immobail et de Sovabail.

L'adoption à effet du 1^{er} janvier 2003 du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC), subordonne le bénéfice de l'exonération de l'impôt sur les sociétés, pour les revenus du secteur SIIC, au respect des trois conditions de distribution suivantes :

- Les bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles doivent être distribués à hauteur de 85 % avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- Les plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant un objet identique aux SIIC, ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, doivent être distribués à hauteur de 50 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- Les dividendes reçus des filiales ayant opté doivent être intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

5.3.11. Rémunération et avantages consentis au personnel

5.3.11.1. Engagements de retraite

Les salariés d'Affine relèvent encore de la Convention Collective Nationale des sociétés financières du 22/11/1968, modifiée le 1^{er} novembre 2008. Cette convention ne prévoit pas d'indemnité de retraite autre que celle relevant du régime général. Le régime de retraite utilisé est à prestations définies.

Les indemnités obéissent au même régime fiscal et social que l'indemnité de licenciement :

	Départ volontaire	Mise à la retraite
Plus de 10 ans d'ancienneté	½ mois	1/5 ^{ème} salaire mensuel par an
Plus de 15 ans d'ancienneté	1 mois	1/5 ^{ème} de salaire mensuel pour les 10 ^{ères}
Plus de 20 ans d'ancienneté	1,5 mois	années et 2/15 ^{ème} au delà de la 10 ^{ème}
Plus de 30 ans d'ancienneté	2 mois	année

Le salaire à prendre en considération est le douzième de la rémunération brute (hors prime ou gratification de caractère annuel ou exceptionnel) des douze derniers mois précédant le licenciement ou, selon la formule la plus avantageuse, le tiers des trois derniers mois.

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

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

- taux d'actualisation : 3,80%
- taux de rotation : 12.52% avant 50 ans et 3% au-delà
- coefficient de revalorisation des salaires : 1,58%
- table de mortalité INSEE TD-TV 06-08.

Suite au retrait d'agrément du statut de Société Financière obtenu le 19 décembre 2011, Affine va basculer sur la convention collective de l'Immobilier au cours des prochains mois.

5.3.11.2. Droit individuel à la formation (DIF)

Les salariés ont accumulé un droit à formation de 3 424 heures.

5.3.11.3. Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 45 personnes ; la répartition par catégorie est la suivante :

Mandataires sociaux :	2
Cadres :	36
Employés :	7

5.3.11.4. Plan d'intéressement des salariés au capital

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 10 décembre 2008, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 4 575 actions propres, dont l'impact sur le résultat s'élève à (179 K€).

5.3.12. Rémunération et avantages consentis aux dirigeants

5.3.12.1. Plan d'intéressement des dirigeants au capital

Néant.

5.3.12.2. Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux de la société s'est élevé à 494 K€

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

- Cotisation Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants : 17 K€ en 2011 ;
- Voiture de fonction : une représentant une charge locative de 5 K€ en 2011 ;
- Indemnité de cessation de fonction : cette indemnité doit être subordonnée à une condition de performance liée aux résultats d'Affine. Elle représente un an de rémunération brute globale si le résultat net dans les comptes individuels d'Affine est au moins égal à 3 % des capitaux propres, si cette condition n'est pas remplie, la performance pourra être appréciée sur la base des comptes consolidés ;
- Cotisations aux organismes de retraite versées au titre de l'exercice : 61 K€.

Le montant des jetons de présence versés aux administrateurs (y compris les mandataires sociaux) ainsi que le montant des rémunérations du comité d'engagement et du comité d'audit se sont élevés à 117 K€. Le montant des engagements contractés pour pension de retraite au profit des mandataires sociaux s'élève à 188 K€.

6. Principaux événements de l'exercice

6.1. Principaux événements affectant le patrimoine

6.1.1. Location financement

Affine n'a produit aucun contrat de location financement en 2011. 27 contrats ont fait l'objet de levées d'option dont 8 par anticipation; ces dernières ont généré un résultat de cession global de 1 310 K€.

6.1.2. Immeubles de placement

Affine a réalisé deux investissements au cours de l'exercice 2011 :

- En février, un immeuble de bureaux de 4 900 m² à Lyon (69) : Lyon Tchecoslovaque ;
- En novembre, un ensemble immobilier à usage d'activité et de bureaux de 22 200 m² à Gennevilliers (92) par le biais d'un contrat de location financement.

Elle a également poursuivi sa politique de travaux au sein de son patrimoine immobilier pour un montant global de 3 519 K€.

La conclusion des nouveaux baux signés en 2011 a un impact sur le poste des loyers de 3 290 K€.

Elle a également levé l'option sur deux contrats de location financement, Nantes Picherit et Gennevilliers. Le premier a été conservé en patrimoine et le second a été vendu.

Cessions au cours de l'exercice 2011 :

N° d'immeuble	Date de cession	VNC	Prix de cession	+ ou - Values comptables	Juste valeurs
NANTES	avr.-11	1 258	1 990	732	1 990
MARSEILLE	sept.-11	1 109	2 060	951	1 850
GENNEVILLIERS	sept.-11	1 899	2 330	431	2 280
ORLEANS	sept.-11	863	1 500	637	1 500
RUEIL MALMAISON	oct.-11	3 521	3 850	329	4 000
QUINCI SOUS SENART	déc.-11	-	276	276	-
LYON BRON (PARTIELLE)	déc.-11	1 076	1 071	(5)	1 307
	Total	9 726	13 077	3 351	12 927

6.1.3. Participations et parts dans les entreprises liées

Acquisition et cession de titres :

actionnaire de référence d'AffiParis, Affine a participé à l'augmentation de capital lancée le 24 Octobre 2011 d'une part à titre irrédemptible par incorporation de son avance d'actionnaire à hauteur de 19,4 millions d'euros et par l'exercice des DPS qu'elle a acquis sur le marché conduisant à une souscription à hauteur de 3,2 millions d'euros, d'autre part à titre réductible pour un montant de 2,5 millions d'euros. Au 29 novembre 2011, Affine détient 4.860.756 actions représentant 86,01 % du capital de la société. Par la suite, Affine a continué à acheter des actions et au 31 décembre 2011, elle détient 86,93% de la société.

- Affine a cédé sa participation dans Affinvestor le 31 août 2011.
- Affine a cédé 56 243 actions dans sa participation Banimmco, celle-ci ne détient plus que 49.51% au 31 décembre 2011.

Sociétés tupées :

NOM DES SOCIETES	DATE	BONI DE LIQUIDATION	MALI DE FUSION
LUMIERE	30/06/2011	83	
TRANSAFFINE	30/06/2011		3
AFFINEDEVELOPPEMENT 2	30/08/2011		79
CAPUCINES 3	30/06/2011		10
CAPUCINES 4	30/06/2011		10
CAPUCINES 5	30/06/2011		10
CAPUCINES 6	30/06/2011		10
TOTAL		83	121

Sociétés recapitalisées :

NOM DES SOCIETES	MONTANT
CONCERTO	12 999
COUR DES CAPUCINES	250
GESFIMMO	100
TARGET	1 500
AFFIPARIS	25 619
ETIENNE MOLINA	1 600
TOTAL	42 068

6.2. Principaux évènements affectant les dettes et les capitaux propres

6.2.1. Financements et refinancements

Au cours de l'exercice, Affine a obtenu 14 526 K€ de nouveaux refinancements ; les tombées d'échéance ont atteint 34 692 K€, dont 18 601 K€ de remboursements anticipés. Affine dispose de 19 000 K€ de lignes de découvert ; au 31 décembre 2011 la totalité des lignes reste non utilisée.

6.2.2. Capitaux propres

Forum European Realty Income II LP a demandé le remboursement de ses 600 ORA en actions et a souscrit en conséquence à 374 400 actions nouvelles créées pour un nominal de 2 205 728,04 euros. La différence entre le montant nominal des ORA remboursées et le montant nominal des actions émises a été inscrit en prime d'émission.

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

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

Le conseil d'administration d'Affine a décidé le 8 juin 2011 d'arrondir son capital social pour le porter à 53 100 K€ par incorporation de 66 K€ prélevés sur les réserves. Au 31 décembre 2011, 9 002 042 actions Affine étaient en circulation.

	A l'ouverture	Augmentation de capital suite à la conversion d'ORA	Distribution de dividendes en actions	Augmentation de capital par incorporation des réserves libres pour arrondir le montant du capital suite à la distribution de dividendes en action	A la clôture
Nombre d'actions	8 113 566	374 400	514 076	-	9 002 042
Capital en K€	47 800	2 206	3 028	66	53 100

6.3. Provisions pour risques et charges

Conformément au règlement 2000-06 du Comité de la réglementation comptable relatif aux passifs, les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

Une provision pour risque liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à cette dernière ont été dépréciés.

Au 31 décembre 2011, ce poste s'élève à 1 810 K€ contre 561 K€ au 31 décembre 2010.

6.4. Evènements postérieurs à la clôture

Néant.

7. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

7.1. Chiffre d'affaires sectoriel (en K€)

	2011			
	Total	Location financement	Location	Filiales/prêts
Chiffre d'affaires	51 269	12 384	36 096	2 790

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

- Les recettes locatives,
- Les recettes de location financement,
- Les prestations de service.

Afin d'être au plus près de la réalité économique, les avantages accordés aux locataires (ex : franchises de loyers) sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation.

7.2. Obligations de distribution

7.2.1. Du secteur Sicomi

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

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

7.2.2. Du secteur SIIC

Les conditions de distribution décrites au chapitre « impôts » permettent d'étaler sur 2 ans la distribution provenant des plus-values de cession d'immeubles.

7.3. Société consolidante

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

8. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

8.1. Notes sur le bilan social

Note 1 – Immobilisations Incorporelles et corporelles, amortissements et dépréciations

En milliers d'euros		31/12/2010	Acquisitions, Dotations	Réévaluations	Cessions, Virements, Reprises	31/12/2011
	Brut	163 168	-		(73 060)	90 108
Crédit-bail	Amortissements et provisions art 64 et 57	(105 568)	(7 271)		63 071	(49 768)
	Dépréciations	(548)	-		548	-
	Net	57 051	(7 271)	-	(9 440)	40 340
Patrimoine locatif	Brut	241 963	15 852		(13 550)	244 266
	Amortissements	(40 089)	(7 403)		2 719	(44 774)
	Dépréciations	(4 686)	(885)		459	(5 112)
	Net	197 188	7 564	-	(10 372)	194 380
Immobilisations incorporelles	Brut	41 110	-		(1 722)	39 387
	Amortissements	(400)	(52)		-	(452)
	Dépréciations					-
	Net	40 709	(52)	-	(1 722)	38 935
Immobilisations corporelles	Brut	717	52			769
	Amortissements	(367)	(67)		-	(434)
	Dépréciations					-
	Net	350	(15)	-	-	335
Total	Brut	446 958	15 905	-	(88 332)	374 530
	Amortissements	(146 425)	(14 792)	-	65 790	(95 427)
	Dépréciations	(5 234)	(885)	-	1 008	(5 112)
	Amortissements et dépréciations	(151 659)	(15 678)	-	66 797	(100 539)
	Net	295 299	227	-	(21 535)	273 990

Note 2 – Immobilisations financières

	%	Net 2011	Net 2010	N° SIREN	CA HT 2010	CAPITAL ET RESERVES 2010	RESULTAT 2010
Titres de participations : entreprises non liées		20	20				
Sofaris	NS	7	7	NC	NC	NC	NC
Habitat et Humanisme	NS	12	12	NC	NC	NC	NC

Titres de participations : entreprises liées

En milliers d'euros	N° SIREN	Capital et réserves	Quote-part détenue	Valeur nette comptable des titres détenus		Prêts et avances	Montant des cautions	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Dividendes encaissés	Provisions sur créances chez Affine	
				Brute	Nette							
Affiparis	379 219 405	64 035	86,93%	62 969	62 969	1 285		13 415	1 574	790		
Sci Arca ville d'été	492 410 964	201	100,00%	201	201	3 492	10 013	358	(1 085)			
SC Atit	379 839 277	4	100,00%	4	4	100			(14)			
Jardins des Quils	432 710 747	20	50,00%	3 436	3 436	1 296	6 897	4 827	(1 356)			
Banimmo RPM bruxelles		143 860	49,51%	66 577	66 577			5 828	2 808	1 987		
SCI Bretigny	451 849 021	4	99,90%	1	1	1 441		1 099	164			
SAS Capucine Investissements	388 162 117	82	99,77%	849	-	1 563	1 000	601	(2 858)	84	(1 563)	
SA Cardev RPM bruxelles 0887.494.174		(2 805)	98,39%	61	-	2 916	-	-	(94)		(2 852)	
SAS Concerto Développement	421 156 019	2 896	99,99%	23 727	6 549	9 307	-	290	(866)		-	
SA Cour des Capucines	429 694 698	702	99,99%	1 190	1 190	(186)		301	(101)		-	
SAS Etienne Molina	500 702 055	1 222	100,00%	2 537	1 469	4 994	14 710	1 895	(318)		-	
Gesflimmo	492 580 287	95	100,00%	172	81	6		-	(13)		-	
Les 7 collines	518 379 433	(1 580)	95,00%	35	-	10 606		3 146	(526)		(744)	
SCI Luce parc leclerc	492 803 572	1	0,10%	0	0	6		-	(32)	0		
Sci Nevers colbert	492 344 809	102	100,00%	101	101	13 267	2 500	981	(5 246)			
SAS Promaffine	382 079 317	1 690	100,00%	5 105	1 905	7 140	1 600	776	(798)		-	
SAS Sipec	569 804 818	9 441	100,00%	17 600	17 026	(14 264)		464	5 162	-		
SAS Target	410 970 412	2 507	100,00%	10 252	-	4 458			(3 293)		(776)	
TOTAL				194 817	Actif	61 878						(5 934)
					Passif	(14 450)						
						47 428						

Note 3 – Prêts et autres immobilisations financières

En milliers d'euros	Postes du bilan	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 an au plus
Prêts	710	10	700
Prêts	710	10	700
Créances rattachées	-	-	-
Autres immobilisations financières	4 374	4 374	
Prêts	4 374	4 374	
Créances rattachées			
Total au 31/12/2011	5 084	4 384	700

Note 4 – Créances : état des échéances

DE L'ACTIF CIRCULANT	Au 31/12/2011	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 an au plus
Clients douteux location financement	402	402	
Clients douteux immeubles de placement	970	970	
Produits à recevoir location financement	0	0	
Produits à recevoir immeubles de placement	2 086	2 086	
Autres créances clients location financement	866	866	
Autres créances clients immeubles de placement	1 469	1 469	
Clients et comptes rattachés	5 794	5 794	
Avances et acomptes versés	77	77	
Personnel et comptes rattachés	-	-	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Etat - Impôts sur les bénéfices	90	90	
Etat - Taxe sur la valeur ajoutée	54	54	
Etat - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Montant à recevoir sur ventes d'immeubles	534	534	
Fonds de roulement et appels charges de copropriétés versés	6 534	6 534	
Groupe et associés	61 878	61 878	
Débiteurs divers	307	307	
Autres créances	69 473	69 473	
Charges constatées d'avance	1 398	1 398	
Total	76 665	76 665	

Dépréciations de l'actif circulant

En milliers d'euros	Montant au début de l'exercice	Augmentations, dotations	Diminutions, reprises	Montant en fin d'exercice
Dépréciations sur stocks et en cours				
Dépréciations sur comptes clients location financement	725	0	388	338
Dépréciations sur comptes clients immeubles de placement	1 515	165	1 057	624
Autres dépréciations	2 759	3 175	0	5 934
Total dépréciations	5 000	3 340	1 445	6 896

Produits à recevoir

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Immobilisations financières		
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		
Créances	2 087	2 057
Créances clients et comptes rattachés	2 087	2 057
Personnel		
Organismes sociaux		
Etat		
Résultats des filiales		
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Total	2 087	2 057

Note 5 – Détail des valeurs mobilières de placement et des disponibilités

Valeurs mobilières de placement

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Actions propres	4 952	6 777
Total	4 952	6 777

Dépréciations des valeurs mobilières de placement

En milliers d'euros	Montant au début de l'exercice	Augmentations, dotations	Diminutions, reprises	Montant en fin d'exercice
Dépréciations sur SICAV				
Dépréciations sur actions propres	-	788		788
Total dépréciations	-	788	0	788

Disponibilités

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Disponibilités		
Caisse	2	2
Compte Banque de France	113	114
Comptes de banques	5 121	13 227
Produits à recevoir sur comptes bancaires	0	9
Comptes de courtiers	465	1 069
Total	5 701	14 421

Note 6 – Charges constatées d'avance

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Charges d'exploitation	1 191	849
Charges financières	208	270
Charges exceptionnelles		
Total	1 399	1 119

Note 7 – Charges à répartir sur plusieurs exercices

En milliers d'euros	Montant net au début de l'exercice	Augmentations, dotations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Mise à jour du plan d'amortissement	Montant net en fin d'exercice
Charges à répartir sur plusieurs exercices	3 177	548	836		2 889
Primes de remboursement des obligations					

Ces charges à répartir concernent les coûts d'emprunts suivants :

En milliers d'euros	Frais d'amortissement	Durée Initiale
Crédit Agricole "Les Ulls" (3 500 K€)	58	16 ans
Crédit Agricole (10 600 K€)	154	10 ans
Wurtemberger (300 K€)	6	12 ans
Wurtemberger (2 415 K€)	6	12 ans
Landesbank Saar (3 650 K€)	50	10 ans
Eurohypo Eiancourt (9 600K€)	74	10 ans
Landesbank Saar (3 190 K€)	44	10 ans
Société Générale (5 200 K€)	74	7 ans
Crédit Agricole (18 000 K€)	121	10 ans
Hsbc (14 000 K€)	74	10 ans
CFF Bussy lettree (8 650 K€)	99	10 ans
CFF Facam (7 000 K€)	41	10 ans
SG Sofréavia (8 400 K€)	86	10 ans
Natixis Lille Europe (15 505 K€)	131	10 ans
Saarl B (7 200 K€)	6	10 ans
Saarl B (3 500 K€)	19	5 ans
CFF Tremblay (3 500K€)	72	8 ans
Saarl B Mulhouse (5 400 K€)	21	10 ans
HSBC Darblay (13 360 K€)	165	7 ans
SG (15 400 K€)	217	7 ans
SG le Rhodanien (5 250 K€)	78	10 ans
BECM (6 000 K€)	114	5 ans
CIC Lyonnaise de Banque (7 350 K€)	64	10 ans
Oséo Aulnay (2 375 K€)	42	10 ans
Oséo Nantes (4 800 K€)	84	12 ans
Hypovereinsbank B (26 700 K€)	121	10 ans
Allegemeine (17 130 K€)	152	16 ans
Entenial (8 000 K€)	0	12 ans
CFF (450 K€)	2	12 ans
CFF (5 400 K€)	22	12,5 ans
CFF Panhard (10 500 K€)	39	12 ans
CFF Limay (6 845 K€)	30	12 ans
CFF CBI (12 000 K€)	45	5 ans
Aaréal (7 000 K€)	0	10 ans
BNP Paribas Fortis (17 630 K€)	178	5 ans
CBI Gennevilliers Plus (18 796 K€)	156	12 ans
TSDI	243	5 ans
Total	2 889	

Note 8 – Capitaux propres et autres fonds propres

▪ Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros	Capital	Primes	Provisions réglementées	Réserves	Résultat de l'exercice	Ecart de Réévaluation	Total
Au 31/12/2010	47 800	23 947	5 179	80 294	6 475	12 750	176 445
Subventions nettes et amorts dérogatoires			1 161				1 161
Réserves libres sur ventes LS				3 483		(3 483)	-
Solde dividende sur actions propres				742			742
Conversion en ORA	2 206	7 803					10 009
Acompte dividende sur actions propres				(66)			(66)
Affectation en report à nouveau							-
Conversion des dividendes en actions	3 029	6 739					9 768
Arrondi de capital	66						66
Part dans le résultat					(16 199)		(16 199)
Distribution de l'exercice				(14 151)	(6 475)		(20 626)
Au 31/12/2011	53 100	38 489	6 340	70 303	(16 199)	9 267	161 300

▪ Autres fonds propres

Obligations remboursables en actions

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
à durée déterminée	20 232	-	232	-	20 000
Comptes	20 000				20 000
Dettes rattachées	232		232		-
à durée indéterminée	-	-	-	-	-
Comptes					
Dettes rattachées					
Total au 31/12/2011	20 232	-	232	-	20 000

Titres subordonnés à durée indéterminée

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
à durée déterminée	-	-	-	-	-
Comptes					
Dettes rattachées					
à durée indéterminée	75 728	728	-	-	75 000
Comptes	75 000				75 000
Dettes rattachées	728	728			
Total au 31/12/2011	75 728	728	-	-	75 000

▪ Ventilation des réserves

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010
Réserve légale	4 806	4 806
Réserves statutaires		
Autres réserves	65 496	34 339
Total	70 303	39 146

▪ Tableau de variation des écarts de réévaluation

En milliers d'euros	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/2011
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
LYON BRON	1 444		(459)		985
ISTRES	48		(48)		-
AGEN	108	(105)	(1)		0
ST QUENTIN FALLAVIER	995			(18)	978
NANTES LOT N°8	97		(97)		-
EVRY	319				319
BUC	254	(254)			-
NANTES LOT N° 9	112		(111)	(1)	(0)
ECULLY	(35)	35			-
DAGNEUX	435		(407)	(28)	(0)
ARNAGE	(2)		2		-
BRETIGNY SUR ORGE	214				214
VITROLLES	(19)	19			-
TRAPPES	1 218	(606)	(589)	(22)	(0)
ANTONY	386	(349)	(37)		0
AIX EN PROVENCE	502			(1)	501
QUINCY SOUS SENART	1 045	(1 038)	(7)		-
LANNEMEZAN	(0)	0			-
ANGERS	98		(98)		-
ORLEANS	(48)	48			-
ST-OUEN L'AUMONE	583	(134)	(424)	(25)	-
BRIANCON	144		(144)		-
VITROLLES	(21)	21			-
AIX EN PROVENCE	75		(75)		-
SAINT OUEN	349			(12)	338
NANTES	54		(54)		-
LE LARDIN ST LAZARE	20		(20)		-
FRONTIGNAN	(8)	6			-
BIARRITZ	143				143
MARSEILLE 16ème	170		(170)		-
VENISSIEUX	222		(210)	(12)	-
MALAKOFF	467		(467)		-
ORLEANS	134				134
TOLBIAC MASSENA PARIS	2 939		(2 939)		-
VILLENEUVE D'ASCQ	18		(18)		-
SATOLAS-ET-BONCE	332		(332)		-
BAILLY	428		(428)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (JUNON-JUPITER)	291		(291)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (MINERVE)	165		(165)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (OREADES)	(91)	91			-
TOLBIAC	5 390		(5 390)		-
AIX-EN-PROVENCE	1 183			(20)	1 163
BELLERIVE-SUR-ALLIER	848		(848)		-
SAINT MICHEL SUR ORGE	542	(214)	(328)		-
AULNAY-SOUS-BOIS	160		(160)		-
CORBAS ST-PRIEST	123		(119)	(4)	0
L'ISLE D'ABEAU	477		(465)	(13)	(0)
CERGY PONTOISE	135		(135)		-
BRIGNAIS	182		(182)		-
RUEIL Passage St-Antoine	2 704		(2 645)	(58)	0
CALUIRE	40		(40)		-
VERT ST DENIS	1 381	(32)		(75)	1 273
TRONCHET 2EME	1 356	(47)	(1 295)	(14)	(0)
RUE CASTEJA	1 431	(1 098)	(333)		0

Part transférée à un compte de réserves distribuables

En milliers d'euros	Part transférée à un compte de réserves distribuables				
	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	Ecart de réévaluation au 31/12/2011
LE RHODANIEN	622	(271)			351
LOGELBACH	75		(75)		-
PANTIN - "TOUR ESSOR"	(44)	44			-
BAGNOLET	1 025				1 025
REAUMUR	2 485	(1 027)	(1 458)		(0)
PALAISEAU	801	(475)		(4)	322
NOISY LE GRAND "LE SARI"	(55)		55		-
NOISY PARKING	(6)		6		-
NOISY PARKING	(9)		9		-
SCEAUX ILOT CHARAIRE	50	(17)	(33)		0
COUDRAY MONCEAU	87		(87)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Rose)	1 257		(1 257)		0
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Rose)	74		(65)	(9)	(0)
CHAMPLAN	137		(65)	(72)	0
VILLEURBANNE	149	(37)	(112)		-
BONDY	94		(94)		-
BONSAI RENNES	57		(57)		-
BONSAI HOUSSEN	100		(100)		-
CLERMONT 2	41		(41)		-
CLERMONT 1	189		(189)		-
AVIGNON	69		(69)		(0)
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Beige)	126				126
SAVIGNY LE TEMPLE	2 971	(1 367)	(1 604)		-
VITROLLES	578	(185)			393
LOGNES-CROISSY BEAUBOURG	1 264	(321)	(943)		-
ST GERMAIN LES ARPAJON	1 536	(535)			1 001
MARSEILLE GRAND ECRAN	(218)	218			-
VILLEURBANNE	(323)	323			-
VITROLLES 1	11		(11)		-
VITROLLES 2	72	(72)			-
RILLIEUX	526	(79)	(427)	(19)	0
AVIGNON	443		(443)		-
TREMBLAY EN France	134		(134)		-
IMMEUBLE A SEVRES	232		(230)	(2)	0
PARIS TOUR BERCY	8 947		(8 767)	(179)	0
Total	53 038	(7 459)	(35 722)	(590)	9 267

- Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	Solde d'ouverture	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice utilisée	Reprise de l'exercice non utilisée	Variation périmètre	Solde de clôture
Provision pour risques divers litiges clients	114					114
Provision pour risque filiale	-	1 250				1 250
Provision pour charges de retraite	388	57				445
Provision pour charges diverses	59			59		0
Total au 31/12/2011	561	1 307	-	59	-	1 809

Note 9 – Etats des échéances des dettes

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts auprès des établissements de crédit	214 840	31 006	144 301	39 333
Emprunts et dettes financières	14 432	14 432		
Avances et acomptes reçus	895	895		
Fournisseurs et comptes rattachés	198	198		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes	400	400		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	1 425	1 425		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	47	47		
Groupe et associés	14 450	14 450		
Autres dettes	5 912	5 912		
Produits constatés d'avance	1 130	1 130		
Total	253 529	69 895	144 301	39 333

▪ Charges à payer

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts auprès des établissements de crédit	842	642
Emprunts et dettes financières divers	7 023	1 677
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 647	1 555
Dettes fiscales et sociales	1 179	1 296
Disponibilités, charges à payer	0	4
Autres dettes		
Total	10 692	5 174

Note 10 – Produits constatés d'avance

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Produits d'exploitation	1 130	771
Total	1 130	771

8.2. Notes sur le compte de résultat social

Note 11 - Produits d'exploitation

▪ Production vendue : chiffre d'affaires

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Loyers	9 852	14 764
Charges refacturées	2 531	3 192
Location financement	12 384	17 955
Loyers	27 865	27 308
Charges refacturées	8 231	8 310
Immeubles de placement	36 096	35 618
Produits des activités annexes	2 790	2 152
Exploitation	2 790	2 152
Total	51 269	55 725

▪ Reprises sur provisions et transferts de charges

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Reprises de provisions location financement	16 654	11 387
Reprises de provisions immeubles de placement	1 516	1 492
Transferts de charges	578	21
Reprises de provisions d'exploitation	59	1 411
Total	18 807	14 311

Note 12 – Charges d'exploitation

▪ Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Autres frais administratifs	(21 409)	(23 768)
Impôts et taxes	(6 653)	(7 127)
Autres achats et charges externes	(14 756)	(16 641)
Charges de personnel	(4 873)	(4 949)
Total	(26 282)	(28 717)

▪ **Dotations aux amortissements et dépréciations**

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Dotation aux amortissements sur immobilisations	(14 350)	(17 541)
Dotation aux amortissements immobilisations incorporelles	(52)	(61)
Dotations amortissements du siège	(67)	(54)
Dotations amortissements immobilisations de location financement	(5 992)	(8 990)
Dotations amortissements immobilisations de immeubles de placement	(7 403)	(7 509)
Dotations amortissements des charges à répartir	(836)	(928)
Dotation aux dépréciations sur immobilisations	(2 164)	(6 585)
Dépréciations Immobilisations de location financement	(1 278)	(2 514)
Dépréciations immobilisations de immeubles de placement	(885)	(4 071)
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	(165)	(619)
Dépréciations clients douteux location financement	(0)	(37)
Dépréciations clients douteux immeubles de placement	(165)	(582)
Dépréciations débiteurs divers		
Dotations aux provisions pour risques et charges	(1 307)	(138)
Dépréciations filiales	(1 250)	(114)
Dépréciation retraite	(57)	(23)
Total	(17 986)	(24 882)

▪ **Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice**

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Immobilisations incorporelles	(52)	(61)
Cessions, logiciels	(52)	(61)
Immobilisations corporelles	(13 462)	(16 553)
Terrains		
Constructions	(13 395)	(16 499)
Installations techniques, matériel et outillage industriels		
Autres immobilisations corporelles	(67)	(54)
Immobilisations corporelles en cours		
Avances et acomptes		
Total	(13 514)	(16 614)

▪ **Autres charges**

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Créances irrécouvrables sur immeubles de placement	(833)	(26)
Créances irrécouvrables de location financement	-	(3)
Jetons de présence	(122)	(90)
Charges diverses de gestion	(36)	(4)
Total	(990)	(123)

Note 13 – Quote-part de résultat sur opérations faites en commun

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Bénéfice attribué ou perte transférée	(7 058)	(1 707)
Résultat Atit	(14)	(12)
Résultat Jardins des Quais	(679)	(637)
Résultat Sci Nevers Colbert	(5 246)	(774)
Résultat Arca ville d'Eté	(1 085)	(230)
Résultat Capucines III		(12)
Résultat Capucines IV	(11)	(10)
Résultat Capucines V	(11)	(10)
Résultat Capucines VI	(11)	(10)
Résultat Transaffine	-	(12)

Note 14 – Résultat financier

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Intérêts sur compte courant	2 258	2 146
Dividendes	3 027	15 689
Produits financiers de participations	5 285	17 835
Autres intérêts et produits assimilés	246	101
Reprises sur dépréciations sur titres et comptes courants	6 672	11 878
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement	174	1 334
Total produits financiers	12 378	31 149
Intérêts sur compte courant	(293)	(111)
Intérêts sur comptes créditeurs	(1)	(16)
Intérêts sur emprunts	(6 150)	(6 052)
Charges sur caps, swaps et tunnels	(2 796)	(3 634)
Charges sur ORA	(2 151)	(3 637)
Charges sur TSDI	(3 149)	(2 698)
Divers	(338)	(381)
Dotations aux dépréciations sur titres et comptes courants	(17 870)	(6 026)
Dotations aux dépréciations sur actions propres	(788)	
Total charges financières	(33 536)	(22 555)
Total résultat financier	(21 158)	8 593

Note 15 – Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Sur opérations de gestion	216	305
Récupération sur créances amorties immeubles de placement	-	148
Récupération sur créances amorties location financement	216	157
Sur opérations en capital	25 492	27 816
Prix de vente des immobilisations financières cédées	1 633	2 001
Prix de vente des immobilisations location financement cédées	10 752	3 837
Prix de vente des immobilisations Immeubles de placement cédées	13 077	21 946
Divers	30	31
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	54	-
Amortissements dérogatoires	28	-
Divers	26	-
Total produits exceptionnels	25 762	28 121
Sur opérations de gestion	(9)	(3 567)
Divers charges exceptionnelles	(9)	(3 567)
Sur opérations en capital	(37 390)	(40 036)
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés immobilisations financières	(1 254)	(6 776)
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés location financement	(25 706)	(15 008)
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés immeubles de placement	(9 726)	(17 808)
Honoraires de ventes sur Immeubles de placement	(375)	(346)
Divers	(328)	(98)
Dotations aux amortissements aux dépréciations et aux provisions	(1 190)	(1 268)
Amortissements dérogatoires	(1 190)	(1 268)
Total charges exceptionnelles	(38 588)	(44 870)
Total résultat exceptionnel	(12 825)	(16 749)

Les cessions des actifs en location financement font apparaître une charge nette de 14 954 K€ ; ce montant est à rapprocher des reprises de provisions art 64 et 57 qui se trouvent en résultat courant pour 16 264 K€.

Note 16 – Impôts sur les bénéfices

En milliers d'euros	Résultat avant Impôt	Impôt	Résultat net
Résultat courant	(3 398)		(3 398)
Résultat exceptionnel	(12 825)	(24)	(12 801)
Exit Tax			
Total	(16 223)	(24)	(16 199)

- **Éléments relevant de plusieurs postes du bilan & compte de résultat**

POSTES (en valeur brutes)	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou créances représentées par effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	
En milliers d'euros			
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Participations	124 804	70 013	
Créances rattachées à des participations	164		
Prêts	539		
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances	60 582	1 296	
Capital souscrit appelé, non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières diverses	14 450		
Avances et acomptes reçus sur commande en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres achats et charges externes	318		
Chiffres d'affaires (Prestations de services)	2 650	140	
Produits financiers de participations	1 040	1 987	
Autres intérêts et produits assimilés	2 155	103	
Intérêts et charges assimilés	(293)		

8.3. Notes sur le hors bilan

En Milliers d'Euros	31/12/2011	31/12/2010
ENGAGEMENTS DONNES		
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT		
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	-	-
ENGAGEMENTS DE GARANTIE		
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	48 498	60 925
Engagements d'ordre de la clientèle et des filiales	-	-
	48 498	60 925
ENGAGEMENTS RECUS		
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT		
Engagements reçus d'établissements de crédit	24 988	19 000
Engagements reçus de la clientèle	24 988	19 000
ENGAGEMENTS DE GARANTIE		
Engagements reçus d'établissements de crédit	11 951	16 519
Engagements reçus de la clientèle	2 556	2 399
	9 396	14 120

Note 17 – Autres engagements ne figurant pas dans le hors bilan publiable

(en milliers d'euros)	Postes du bilan	moins d'1 mois	de 1 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 2 ans	de 2 ans à 5 ans	plus de 5 ans
<u>Dettes non courantes</u>							
faisant l'objet de garanties	135 139				9 004	95 487	30 647
faisant l'objet de nantissements	14 000				3 500	10 500	
sans garantie ni nantissement	50 493				7 537	18 933	24 023
<u>Dettes courantes</u>							
faisant l'objet de garanties	39 067	281	2 155	19 189	885	14 420	2 135
faisant l'objet de nantissements	3 630			3 630			
sans garantie ni nantissement	7 359	451	1 374	5 535	0	0	0

Garanties : ces sûretés regroupent les hypothèques inscrites.

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

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

▪ **Echéances des instruments de taux d'intérêt**

En milliers d'euros	Encours au 31.12.2011	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Opérations de macro couverture					
Marché de gré à gré					
Opérations fermes					
Contrats d'échange de taux (swaps + collars)	74 487	711	5 944	67 832	
Opérations conditionnelles					
Contrats de garantie de taux (caps + tunnel)	119 368	2 534	7 415	102 114	7 306
Total	193 855	3 245	13 359	169 946	7 306

Un nouveau Cap a été signé au cours de l'exercice pour un montant notionnel de 7 241 K€.

Concernant les SWAP, deux ont été souscrits : l'un prenant effet en 2011 et pour un montant notionnel de 17 630 K€. Quant à l'autre, il prendra effet en 2012 pour un montant notionnel de 9 800 K€.

▪ **Risques de taux d'intérêt**

Affine est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variables, qu'elle couvre en majeure partie par des opérations de marché (swaps, caps, collars et tunnels) contractés auprès d'établissements bancaires de premier plan.

Au 31 décembre 2011, la dette financière à taux variable s'élève à 185 760 K€.

▪ **Covenants financiers**

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

- Loan To Value (LTV) ;
- ICR (Interest coverage ratio) ;
- DSCR (Debt service coverage ratio).

Selon les termes de ces conventions de crédit, le non respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité partielle ou anticipée destinés à rétablir le ratio à son niveau contractuel. Aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre 2011 à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date.

9. HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES FIGURANT AU COMPTE DE RESULTAT

<i>En Milliers d'euros</i>	Cailliau Dedouit et Associés		KPMG Audit	
	Montant		Montant	
	2011	2010	2011	2010
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes	208	283	208	248
Autres diligences directement liées à la mission du CAC	-	-	-	-
Autres prestations	2	-	2	-
Total	210	283	210	248

ANNEXE 2.2

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX
D’AFFIPARIS AU 31 DECEMBRE 2011**

MH
M

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

CONSEIL AUDIT & SYNTHESE
Membre du réseau Ernst & Young

AFFIPARIS

Exercice clos le 31 décembre 2011

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels**

CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIES

19 rue Clément Marot
75008 PARIS

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

CONSEIL AUDIT & SYNTHESE

Membre du réseau Ernst & Young
5, rue Alfred de Vigny
75008 Paris
S.A. au capital de € 108.800

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

AFFIPARIS

Exercice clos le 31 décembre 2011

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels**

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 2011, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

II. Justification des appréciations

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

- le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts Immobiliers indépendants selon les modalités décrites dans le paragraphe 5.3.4.1. de l'annexe aux états financiers. Comme indiqué dans ce paragraphe, votre société peut être amenée à déprécier son patrimoine immobilier, dès lors que la valeur nette comptable est supérieure à la valeur d'expertise. Nous avons vérifié la correcte mise en œuvre de ce traitement comptable ;
- les titres de participation figurant à l'actif du bilan de votre société sont évalués selon les modalités présentées dans le paragraphe 5.3.2.1 de l'annexe aux états financiers. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre société et, vérifié le calcul des dépréciations.

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Paris et Paris-La Défense, le 7 février 2012

Les Commissaires aux Comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES



Remi SAVOURNIN

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE
Membre du réseau Ernst & Young



Jean Philippe Bertin



Rapport de Gestion 2011

2^{ème} partie : Rapports Financiers

**B. Comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2011**

SOMMAIRE

1. ACTIF.....	4
2. PASSIF	4
3. COMPTE DE RÉSULTAT.....	6
4. INFORMATIONS RELATIVES À L'ENTREPRISES.....	7
5. NOTES ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	7
5.1. Principes et méthodes comptables	7
5.2. Comparabilité des comptes	8
5.3. Méthode d'évaluation des principaux postes.....	8
5.3.1. Immobilisations corporelles.....	8
5.3.2. Immobilisations financières.....	9
5.3.3. Créances : clients et comptes rattachés.....	9
5.3.4. Dépréciations en diminution de l'actif	10
5.3.5. Valeurs mobilières de placement.....	10
5.3.6. Capitaux propres.....	11
5.3.7. Méthode de l'étalement des coûts d'emprunts	11
5.3.8. Instruments financiers à terme.....	11
5.3.9. Impôts	12
5.3.10. Rémunération et avantages consentis au personnel.....	12
6. PRINCIPAUX ÉVÈNEMENTS DE L'EXERCICE	12
6.1. Principaux évènements affectant le patrimoine	12
6.1.1. Immeubles de placement	12
6.1.2. Participations et parts dans les entreprises liées	12
6.2. Principaux évènements affectant les capitaux propres et les dettes	13
6.2.1. Actionnariat et Augmentation de capital	13
6.2.2. Financement et refinancement.....	13
6.2.3. Provisions pour risques et charges.....	14
6.2.4. Evènements postérieurs à la clôture	14
7. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	14
7.1. Chiffre d'affaires sectoriel (en K€).....	14
7.2. Autres évènements	14
7.3. Société consolidante	14
7.4. Exposition au risque de taux.....	14
7.4.1. Principaux évènements affectant le hors bilan	14
8. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT	15
8.1. Notes sur le bilan de la société	15
8.2. Notes sur le compte de résultat de la société	20

9. HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES FIGURANT AU COMPTE DE RESULTAT23

10. POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT23

11. HORS BILAN24

1. Actif

BILAN ACTIF

	Notes	31/12/2011			31/12/2010
		Brut	Amort. Dépréciat.	Net	Net
Capital souscrit non appelé					
ACTIF IMMOBILISE					
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement					
Frais de recherche et développement					
Concessions, brevets, licences, logiciels					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Immobilisations incorporelles en cours					
Avances et acomptes					
Immobilisations corporelles					
Terrains		81 695		81 695	81 695
Constructions		112 985	14 859	98 126	96 671
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles		20	20	0	1
Immobilisations corporelles en cours		32		32	357
Avances et acomptes					
Immobilisations financières					
Participations	3 & 4	14 547	8 849	5 697	5 808
Créances rattachées à des participations					
Titres Immobilisés de l'activité de portefeuille					
Autres titres Immobilisés					
Prêts					
Autres Immobilisations financières		175		175	172
	1 & 2	209 452	23 728	185 724	184 703
ACTIF CIRCULANT					
Stocks et en-cours					
Matières premières et autres approvisionnements					
En-cours de production (biens et services)					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Créances					
Clients et comptes rattachés	6 & 7	1 728	120	1 608	1 257
Autres créances	6 & 7	5 182	180	5 001	8 192
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Actions propres	8	179	21	158	115
Autres titres	8	0		0	1 127
Instruments de trésorerie					
Disponibilités		7 775		7 775	1 055
Charges constatées d'avance	10	1		1	2
		14 865	321	14 544	11 747
Charges à répartir sur plusieurs exercices	9	2 249		2 249	2 264
Primes de remboursement des emprunts					
Ecart de conversion Actif					
TOTAL GENERAL		226 566	24 049	202 517	198 714

2. Passif

BILAN PASSIF

	Notes	31/12/2011	31/12/2010
		Net	Net
CAPITAUX PROPRES			
Capital (dont versé : 15 210)		29 700	15 210
Primes d'émission, de fusion, d'apport		11 345	174
Ecart de réévaluation		20 954	20 954
Ecart d'équivalence			
Réserve légale		158	77
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves		1 546	1 587
Report à nouveau		331	
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		1 574	1 623
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
	11	65 609	39 627
AUTRES FONDS PROPRES			
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
Autres fonds propres			
PROVISIONS			
Provisions pour risques		100	127
Provisions pour charges			
DETTES			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		130 970	131 678
Emprunts et dettes financières		3 519	24 347
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			77
Fournisseurs et comptes rattachés		147	117
Dettes fiscales et sociales		325	186
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		14	0
Autres dettes		1 117	2 555
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance	14	716	
	12	136 807	158 961
Ecarts de conversion Passif			
TOTAL GENERAL		202 517	198 714

3. Compte de résultat

	Notes	31/12/2011			31/12/2010
		France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation					
Production vendue (services)		13 415		13 415	12 378
Chiffre d'affaires net	15	13 415		13 415	12 378
Reprises sur provisions et transferts de charges	15			2 353	4 841
Autres produits	15			44	1
				15 813	17 219
Charges d'exploitation					
Autres achats et charges externes	16			4 619	3 717
Impôts, taxes et versements assimilés	16			832	749
Salaires et traitements	16				
Charges sociales	16				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions					
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	16			3 505	3 533
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	16			140	116
- Pour risques et charges : dotations aux provisions					
Autres charges	16			233	45
				9 329	8 160
RESULTAT D'EXPLOITATION	17			6 484	9 060
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				439	112
Bénéfice attribué ou perte transférée	18			449	323
Perte supportée ou bénéfice transféré	18			10	210
Produits financiers					
De participations				111	393
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé					
Autres intérêts et produits assimilés				27	(62)
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges				2 815	327
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				13	2
	19			2 965	661
Charges financières					
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				853	1 337
Intérêts et charges assimilés				7 434	6 253
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	19			8 286	7 590
RESULTAT FINANCIER	19			(5 321)	(6 929)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS				1 602	2 243
Produits exceptionnels					
Sur opérations de gestion				355	5 705
Sur opérations en capital				27	
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges					
				382	5 705
Charges exceptionnelles					
Sur opérations de gestion				33	
Sur opérations en capital				377	6 198
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions					127
				410	6 325
RESULTAT EXCEPTIONNEL	20			(28)	(620)
Participation des salariés aux résultats					
Impôts sur les bénéfices	21				
Total des produits				19 609	23 908
Total des charges				18 035	22 285
BENEFICE OU PERTE	21			1 574	1 623

4. Informations relatives à l'entreprises

Le 2 février 2011 le Conseil d'Administration d'AffiParis SA a arrêté les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011 et autorisé leur publication.

AffiParis a adopté le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC).

Son siège social est situé au 5 rue Saint Georges, Paris 9^{ème}.

5. Notes annexes aux comptes annuels

5.1.Principes et méthodes comptables

AffiParis SA est la société mère du groupe consolidé AffiParis.

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et conformément aux principes généralement admis en France (PCG art.531-1§ 1).

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques à l'exception des conséquences comptables de l'option au régime SIIC (réévaluation libre).

Comptabilisation des immobilisations par composants depuis le 1^{er} janvier 2005.

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

5.2. Comparabilité des comptes

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

5.3. Méthode d'évaluation des principaux postes

5.3.1. Immobilisations corporelles

5.3.1.1. Immeubles de placement

Valeur brute

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

Conformément à l'Avis n° 2003-C du 11 juin 2003 du Comité d'urgence du CNC, AffiParis a utilisé la possibilité qui lui était donnée de corriger à la baisse la réévaluation initiale des actifs éligibles pendant deux exercices. Cette possibilité est devenue caduque au 1^{er} janvier 2009.

Amortissement

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

La ventilation de la valeur brute des immeubles en 4 composants se fait par application de pourcentages selon la nature de construction, de la manière suivante :

	Bureaux récents		Activités		Bureaux "Haussmaniens"	
	Affectation par composants	Durée d'amortissement	Affectation par composants	Durée d'amortissement	Affectation par composants	Durée d'amortissement
Gros Oeuvre	50,00%	60 ans	60,00%	30 ans	65,00%	100 ans
Toiture, façades et étanchéité	17,50%	30 ans	10,00%	30 ans	20,00%	30 ans
Installations						
Générales	22,50%	20 ans	25,00%	20 ans		
Techniques						
Agencements	10,00%	15 ans	5,00%	10 ans	15,00%	10 ans

5.3.1.2. Autres immobilisations corporelles

Durées d'amortissements :

Mobilier de bureau	5 ans
Matériel informatique	3 ans

Ces immobilisations font l'objet d'un amortissement linéaire.

5.3.2. Immobilisations financières

5.3.2.1. Titres de participation

La valeur brute des titres correspond à leur valeur nette comptable au 1^{er} avril 2007, ayant servi de base à la réévaluation qui a suivi l'option pour le régime SIIC, minorées des corrections à la baisse enregistrées sur la réévaluation initiale des actifs éligibles.

Au 31 décembre 2011, la valeur brute des titres s'élève à 14 547 K€, contre 15 625 K€ au 31 décembre 2010 ; cette variation s'explique par la Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) de la SC Pm Murs (1 089 K€) et par l'acquisition des parts d'Holdimmo pour 11 K€.

La valeur d'inventaire des titres de participation est appréciée sur la base de la quote-part de la situation nette corrigée des plus-values latentes sur éléments incorporels et corporels.

Au 31 décembre 2011, la dépréciation des titres s'élève à 8 849 K€ contre 9 817 K€ au 31 décembre 2010.

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

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

5.3.2.2. Autres immobilisations financières

Il s'agit d'une part de tous les comptes de garanties accordées aux banques pour les refinancements et d'autres parts des prêts pour l'activité de location simple (fonds de roulement, dépôt de garantie...)

5.3.3. Créances : clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Dès lors qu'une créance est échue depuis plus de 6 mois à la clôture de l'exercice, elle est transférée au compte « créances douteuses ». Il en est de même lorsque la situation d'une contrepartie permet de conclure à l'existence d'un risque avéré (redressement judiciaire, difficultés financières graves).

La ventilation des encours selon ces critères apparaît dans le détail des créances rattachées en note 2.

5.3.4. Dépréciations en diminution de l'actif

5.3.4.1. Dépréciations immeubles de placement

La totalité du patrimoine immobilier, soit cinq immeubles, a fait l'objet d'une évaluation externe au 31 décembre 2011 par le cabinet Cushman & Wakefield.

Lorsque la valeur nette comptable est supérieure à la valeur d'expertise, une dépréciation est constatée à hauteur de la différence. Cette dépréciation peut faire l'objet de reprises en cas de hausse ultérieure de la valeur d'expertise.

Au 31 décembre 2011, quatre immeubles ont fait l'objet d'une reprise de provisions.

En milliers d'euros	Au 01/01/2011	Dotations	Reprises	Au 31/12/2011
Dépréciations d'actifs	(3 136)	-	2 171	(965)

5.3.4.2. Dépréciations créances douteuses

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

En milliers d'euros	Sur créances clients	Sur comptes courants des filiales	Sur débiteurs divers	Total
Dépréciations au 31/12/2010	(124)	(1 015)	(218)	(1 357)
Dotations	(17)	-	(123)	(140)
Reprises	21	1 015	161	1 197
Dépréciations au 31/12/2011	(120)	0	(180)	(300)

5.3.5. Valeurs mobilières de placement

5.3.5.1. Valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Si la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

5.3.5.2. Actions propres

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Si la valeur d'inventaire, constituée par le cours moyen de bourse du dernier mois de la clôture de l'exercice, est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

	31/12/2010	Acquisitions / Dotations	Cessions / Reprises	31/12/2011
Nombre d'actions	15 555	62 650	58 846	19 359
Dépréciation nette (en K€)	0,2	20,8		21,0

5.3.6. Capitaux propres

Le procès verbal de l'Assemblée Générale Mixte du 27 Avril 2011 a prévu dans sa troisième résolution, l'affectation du résultat 2010 de 1 623 K€ minoré de la dotation à la réserve légale (81 K€), comme suit :

- Dividendes : 1 217 K€,
- Report à nouveau : 325 K€.

Lors du conseil d'administration du 24 novembre 2011, le capital social est fixé à la somme de 29 700 K€ divisé en 5 651 100 actions, sans mention de valeur nominale.

Tableau de suivi des écarts de réévaluation par nature d'immobilisations (K€) :

	Au 01/01/2011	Imputation et Cession	Au 31/12/2011
Immobilisations corporelles	18 811		18 811
Immobilisations financières	2 143		2 143
Total	20 954		20 954

5.3.7. Méthode de l'étalement des coûts d'emprunts

La société AffiParis a adopté en 2008 la méthode préférentielle de l'étalement des coûts d'emprunts.

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

Les modalités d'étalement des frais d'emprunts sont détaillées dans la note 4.

Aucun fait significatif relatif à l'étalement des frais d'emprunts n'est survenu en 2011.

5.3.8. Instruments financiers à terme

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

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

Caps et collars :

Les primes payées sont enregistrées en charges lors de leur versement. Le différentiel de taux potentiel à percevoir est évalué chaque trimestre et comptabilisé parallèlement à l'excédent de charges sur l'élément couvert.

Au 31 décembre 2011, la juste valeur des caps et des collars détenus par la société s'élève à (7 088) K€ contre (7 033) K€ au 31 décembre 2010.

Le versement des primes correspond à une charge de 152 K€ en 2011 contre 165 K€ en 2010.

5.3.9. Impôts

L'adoption à effet du 1^{er} avril 2007 du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC), subordonne le bénéfice de l'exonération de l'impôt sur les sociétés, pour les revenus du secteur SIIC, au respect des trois conditions de distribution suivantes :

- Les bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles doivent être distribués à hauteur de 85% avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- Les plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant un objet identique aux SIIC, ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, doivent être distribués à hauteur de 50% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- Les dividendes reçus des filiales ayant opté doivent être intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

5.3.10. Rémunération et avantages consentis au personnel

Des jetons de présence ont été versés pour 35 K€ au cours de l'exercice 2011.

6. Principaux événements de l'exercice

6.1. Principaux événements affectant le patrimoine

6.1.1. Immeubles de placement

AffiParis n'a réalisé aucun investissement au cours de l'exercice 2011. Elle a toutefois poursuivi sa politique de travaux au sein de son patrimoine immobilier ; des aménagements des immeubles de Baudry, Auber et Bercy ont ainsi été réalisés au cours de l'exercice pour 3 141 K€ (dont 2 700 K€ sur Bercy et pour des travaux afférents à divers aménagements et à l'amélioration du système de chauffage, climatisation et ventilation).

6.1.2. Participations et parts dans les entreprises liées

Aucune participation financière n'a été cédée au cours de l'exercice.

Cependant, AffiParis a :

- Annulé ses titres de la société PM Murs suite à la Transmission Universelle de Patrimoine du 30 juin 2011 pour un montant de 1 089 K€,
- Acquis les titres d'Holdimmo détenus jusqu'au 12 décembre 2011 par Monsieur Claude Mortreux pour 11K€ ; elle détient désormais 100% des parts.

6.2.Principaux évènements affectant les capitaux propres et les dettes

6.2.1.Actionnariat et Augmentation de capital

▪ Actionnariat

Affine a, au cours du premier semestre 2011,

- racheté la part détenue par Shy,
- souscrit à l'augmentation de capital à titre irréductible par l'incorporation de son avance d'actionnaire pour 19,4 M€ et, par l'exercice des droits préférentiels de souscription qu'elle a acquis sur le marché pour 3,2 M€,
- Souscrit à l'augmentation de capital à titre réductible pour un montant de 2,5 M€.
- A l'issue de cette opération Affine détient 86,01% du capital.

Affine a continué à acheter des actions AffiParis, et au 31 décembre 2011, elle détient 86,29% d'AffiParis.

▪ Augmentation de capital

En date du 24 novembre 2011, la société a procédé à une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (DPS) dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Nombre d'actions nouvelles : 2.753.100 actions

- Prix de souscription : 9,35€ par action (dont 5.248 euros de nominal et 4.102 euros de prime d'émission)
- Produit brut de l'émission : 25 742 K€
- A l'issue de la période de souscription (du 26/10/2011 au 08/11/2011 inclus), le capital s'élève à 29 658 K€ divisé en 5.651.100 actions et la prime d'émission est de 11 345 K€.
- Le conseil a décidé d'arrondir le capital social à 29 700 K€ par incorporation de réserves libres.

Le capital social d'AffiParis s'élève au 31 décembre 2011 à 29 700 K€, divisé en 5 651 100 actions. Le capital est détenu à 86,93% par Affine SA.

	A l'ouverture	Augmentation de capital	Distribution de dividendes en actions	Augmentation de capital par incorporation des réserves libres pour arrondir le montant du capital suite à la distribution de dividendes en action	A la clôture
Nombre d'actions	2 898 000	2 753 100			5 651 100
Capital en euros	15 210 000	14 490 000			29 700 000

6.2.2.Financement et refinancement

Au cours de l'exercice, un nouveau crédit de 2 320 K€ a été mis en place pour financer les travaux de l'immeuble de Bercy.

Suite à la cession de l'immeuble de Chapon sur la Sci Numéro 2, il a été procédé au remboursement partiel de l'emprunt détenu auprès de la Nordbank.

Au 31 décembre 2011, l'avance en compte d'actionnaire d'Affine s'élève à 1 285 K€ contre 23 584 K€ en 2010.

6.2.3. Provisions pour risques et charges

Il s'agit d'une provision pour risques de 100 K€ concernant le litige Lexisnexis.

6.2.4. Evènements postérieurs à la clôture

Néant.

7. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

7.1. Chiffre d'affaires sectoriel (en K€)

AffiParis a exercé uniquement une activité de foncière au cours de 2011. Son chiffre d'affaires s'élève à 13 415 K€.

7.2. Autres évènements

- Monsieur Ariel Lahmi, en date du 27 juillet 2011, a démissionné de son mandat d'administrateur.
- Monsieur Nicolas Cheminais, anciennement Directeur Général délégué, a démissionné de ses fonctions le 24 novembre 2011.

7.3. Société consolidante

Les comptes de la société AffiParis sont consolidés par intégration globale par la société Affine.

7.4. Exposition au risque de taux

L'analyse de la sensibilité des flux de trésorerie pour les instruments à taux variable est réalisée dans l'annexe aux comptes consolidés (Cf. § 7.6.3.3 de celle-ci)

7.4.1. Principaux évènements affectant le hors bilan

7.4.1.1. Instruments dérivés

Aucun fait significatif relatif aux instruments dérivés n'est survenu en 2011.

8. Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

8.1. Notes sur le bilan de la société

Note 1 – Immobilisations, Amortissements et dépréciations

		31/12/2010	Acquisitions, Dotations	Réévaluations	Cessions, Reprises	31/12/2011
Immobilisations corporelles	Brut	191 875	2 816		41	194 732
	Amortissements	(10 014)	(3 898)		-	(13 913)
	Dépréciations	(3 136)			2 171	(965)
	Net	178 724	(1 082)	-	2 212	179 855
Immobilisations financières	Brut	15 797	13		(1 089)	14 721
	Amortissements					-
	Dépréciations	(9 817)	(832)		1 800	(8 849)
	Net	5 980	(819)	-	711	5 872
Total	Brut	207 672	2 830	-	(1 048)	209 453
	Amortissements	(10 014)	(3 898)	-	-	(13 913)
	Dépréciations	(12 953)	(832)	-	3 971	(9 814)
	Amortissements et dépréciations	(22 968)	(4 730)	-	3 971	(23 727)
	Net	184 703	(1 901)	-	2 922	185 725

Participations, parts dans les entreprises liées

En milliers d'euros	N° SIREN	Capital	Réserves des SCI ayant opté à l'IS	Quote- part détenue	Valeur nette comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals fournis par la société	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Dividendes encaissés	Observations Provisions sur créances
					Brute	Nette						
SCI Numéro 1	481 352 417	10	(610)	100,00%	1 301	1 301	971	-	398	(90)		
SCI Numéro 2	483 175 808	10	(1 025)	100,00%	257	257	(1 546)	-	372	2 417		
SCI 36	420 434 094	8	2 379	100,00%	2 733	2 705	1 778	-	386	215		
SCI PM Murs (*)	409 157 435	0										
SCI Holdimmo	391 203 189	11		100,00%	9 944	1 145	117	-	(3)	449		
SCI Bercy Parkings	414 710 129	2		100,00%	310	288	174	-	25	(10)		
					14 547	5 697						

(*) société tupée au 30/06/2011

Note 2 - Etat des échéances des créances

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus
DE L'ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts	-	-	-
Autres immobilisations financières	175	175	-
	175	175	-
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux	417	417	-
Autres créances clients*	1 312	1 312	-
Clients et comptes rattachés	1 728	1 728	-
Avoirs à recevoir	19	19	-
Etat - Taxe sur la valeur ajoutée	237	237	-
Groupe et associés **	3 039	3 039	-
Débiteurs divers	1 886	1 886	-
Autres créances	5 182	5 182	-
Charges constatées d'avance	1	1	-
Total	7 085	7 085	-

* Le locataire principal de l'immeuble de Baudry-Ponthieu a bénéficié lors de la signature du bail, d'un échelonnement du règlement des deux premiers trimestres 2007 sur les vingt trimestres suivants, soit jusqu'au 1^{er} juillet 2012.

** Avances de trésorerie aux filiales réalisées dans le cadre d'une convention groupe.

Dépréciations de l'actif circulant

En milliers d'euros	Montant au début de l'exercice	Augmentations, dotations	Diminutions, reprises	Montant en fin d'exercice
Dépréciations sur comptes clients	124	17	21	120
Autres dépréciations	1 233	123	1 176	180
Total dépréciations	1 357	140	1 197	301

Produits à recevoir

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Créances	907	1 106
Créances clients et comptes rattachés	348	640
Résultats des filiales	449	323
Autres créances	110	143
Total	907	1 106

Note 3 - Détail des Valeurs mobilières de placement

VMP et actions propres

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Actions et autres titres à revenu variable		
SICAV*	-	1 127
Actions propres**	179	115
Total	179	1 241

* Des valeurs mobilières de placement ont été souscrites puis elles ont été cédées au cours de l'exercice auprès du Crédit Agricole contre 1 127 K€ en 2010.

** Les mouvements sur les actions propres sont réalisés dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec Gilbert Dupont en 2007.

Dépréciation des actions propres

En milliers d'euros	Montant en début d'exercice	Dotations	Reprises	Montant en fin d'exercice
Dépréciations actions propres	0	21		21

Note 4 - Charges à répartir sur plusieurs exercices

En milliers d'euros	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Mise à jour du plan d'amortissement	Montant net en fin d'exercice
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 264	-		15	2 249
Primes de remboursement des obligations					

Ces charges à répartir concernent les coûts d'emprunts suivants :

En milliers d'euros	Frais	Durée d'amortissement initiale
HSH Nordbank (35 000 K€)	741	10 ans
HSH Nordbank (23 000 K€)	500	10 ans
HSH Nordbank (5 000 K€)	18	10 ans
HSH Nordbank (13 275 K€)	491	8 ans
BNP (6 200 K€)	72	10 ans
Crédit Agricole (15 206 K€)	130	12 ans
Société Générale (33 600 K€)	200	10 ans
SAARLBanque (5 300 K€)	78	10 ans
Société Générale (2 320 K€)	18	7 ans
Total	2 249	

Note 5 - Capitaux propres

Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros	Capital	Primes	Ecart de réévaluation	Réserves y compris RAN	Résultat de l'exercice	Total
Au 31/12/2010	15 210	174	20 954	1 665	1 623	39 626
Augmentation de capital	14 490	11 293		(42)		25 741
Augmentation de capital par incorporation de prime d'émission						-
Part dans le résultat					1 574	1 574
Imputation honoraires s/Frais d'émission		(122)				(122)
Réévaluation Immobilisations						-
Cession Immeuble						-
Solde dividendes sur actions propres					6	6
Apurement des pertes antérieures						-
Distribution de l'exercice					(1 217)	(1 217)
Affectation en réserves				412	(412)	-
Au 31/12/2011	29 700	11 345	20 954	2 035	1 574	65 609

Au 31 décembre 2011, le capital social d'AffiParis se compose de 5 651 100 actions sans valeur nominale (cf. §5.3.6).

Ventilation des réserves

En milliers d'euros	Au 31/12/2010	Arrondi de capital	Au 31/12/2011
Réserve légale	77		158
Réserve libre	1 587	(41)	1 546
Réserves statutaires			
Report à nouveau			331
Total	1 665	(41)	2 035

Tableau de variation des écarts de réévaluation

En milliers d'euros	Ecart de réévaluation au 31/12/2010	Imputation sur l'écart de réévaluation	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/2011
				Portant sur des Immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
Baudry-Ponthieu	18 811					18 811
Nice	-					-
Titres	2 143					2 143
Total	20 954	-	-	-	-	20 954

Provisions inscrites au bilan

- ✓ Provisions réglementées : Néant
- ✓ Provisions pour risques et charges : 100 K€ de provision d'exploitation ont été constituées au cours de l'exercice 2010 pour faire face à deux litiges locataires. 27K€ ont fait l'objet d'une reprise au cours de l'exercice 2011.

Note 6 - Produits constatés d'avance

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Produits d'exploitation	716	-
Produits financiers	-	-
Produits exceptionnels	-	-
Total	716	-

Les produits constatés d'avance en 2011 correspondent principalement à la facturation des loyers du premier trimestre 2012.

Note 7 - Etats des échéances des dettes

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	130 970	2 617	78 680	49 673
Emprunts et dettes financières	688	688		
Fournisseurs et comptes rattachés	161	161		
Impôts sur les bénéfices	14	14		
Taxe sur la valeur ajoutée	290	290		
Autres impôts, taxes et assimilés	21	21		
Groupe et associés	2 831	2 831		
Autres dettes	1 117	1 117		
Produits constatés d'avance	716	716		
Total	136 807	8 455	78 680	49 673

Selon les termes de ces conventions de crédit, le non respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité partielle ou anticipée destinés à rétablir le ratio à son niveau contractuel. Aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre 2011 à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date.

Charges à payer

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	462	461
Dettes fiscales et sociales	21	23
Autres dettes	270	1 207
Total	753	1 691

8.2. Notes sur le compte de résultat de la société

Note 8 - Produits d'exploitation

Produits des opérations sur immeubles de placement

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Loyers	9 911	10 796
Charges refacturées	3 504	1 582
	13 415	12 378
Reprises sur Amortissements et provisions	2 353	4 677
Autres produits	44	1
Total	15 813	17 056

Transferts de charges et autres produits

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Transferts de charges d'exploitation	0	164
Total	-	164

Note 9 - Charges d'exploitation

Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Autres frais administratifs		
Impôts et taxes	832	749
Autres achats et charges externes	4 619	3 717
Total	5 451	4 466

L'augmentation des frais administratifs en 2011 provient :

- De la révision des conditions de la prestation de service facturée par Affine suite à la signature de nouveaux contrats à effet du 1^{er} juillet 2010.
- Des augmentations des charges sur immeubles qui sont en partie refacturées.

Dotations aux amortissements et dépréciations

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Dotation aux amortissements sur immobilisations	3 505	3 533
Dotations amortissements du siège	1	1
Dotations amortissements immeubles de placement	3 488	3 519
Dotations amortissements des charges à répartir	15	13
Dotation aux dépréciations sur immobilisations	-	-
Dotations provisions immeubles de placement		
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	140	116
Provision clients douteux	17	59
Provision débiteurs divers	123	57
Total	3 645	3 649

Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice

En milliers d'euros	Amortissements linéaires	Amortissements linéaires
Immobilisations incorporelles		
Concessions, logiciels		
Immobilisations corporelles	3 489	3 520
Constructions	3 488	3 519
Autres immobilisations corporelles	1	1
Total	3 489	3 520

Autres charges

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Créances irrécouvrables sur immeubles de placement	193	17
Jetons de présence	35	26
Charges diverses de gestion	5	2
Total	233	45

Note 10 - Quote-part de résultat sur opérations faites en commun

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Bénéfice attribué ou perte transférée	439	112
Résultat HoldImmo	449	(205)
Résultat PM Murs	-	323
Résultat Bercy Parkings	(10)	(6)

Note 11 - Résultat financierProduits financiers

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Intérêts sur compte courant	111	133
Dividendes	-	260
Produits financiers de participations	111	393
Intérêts sur comptes bloqués	13	14
Divers	14	(76)
Autres intérêts et produits assimilés	27	(62)
Reprises sur provisions	2 815	327
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement	13	2
Total	2 965	661

Charges financières

En milliers d'euros	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Intérêts sur compte courant Affine	448	510
Intérêts sur comptes créditeurs	2	10
Intérêts sur emprunts	3 146	2 402
Charges sur caps, swaps et tunnels	2 750	3 330
Divers	1 087	1
Dotations aux provisions	853	1 337
Total	8 286	7 590

Note 12 - Impôts sur les bénéfices

En milliers d'euros	Résultat avant Impôt	Impôt	Résultat net
Résultat courant	1 602	-	1 602
Résultat exceptionnel	(28)	-	(28)
Exit Tax		-	-
Total	1 574	-	1 574

9. HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES FIGURANT AU COMPTE DE RESULTAT

En Keuros	CONSEIL AUDIT & SYNTHESE, membre du réseau Ernst & Young		CAILLAU DEDOUIT & ASSOCIES	
	Montant HT 31/12/2011	Montant HT 31/12/2010	Montant HT 31/12/2011	Montant HT 31/12/2010
Audit				
Commissaires aux comptes, certifications, examen des comptes individuels et consolidés	70,00	70,00	70,00	70,00
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	9,93		9,93	
Sous-total	79,93	70,00	79,93	70,00
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales				
Intégrées globalement				
Juridique, fiscal, social				
Autres				
Sous-total	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	79,93	70,00	79,93	70,00

10. POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

Postes du bilan et du résultat (en milliers d'euros)	Montant concernant les entreprises		
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	Montant des dettes ou créances représentées par effets de commerce
Capital souscrit non appelé	-	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	-	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	-	-	-
Participations	14 547	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Prêts	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-
Autres créances	3 039	-	-
Capital souscrit appelé, non versé	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-
Disponibilités	-	-	-
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-
Emprunts et dettes financiers divers	(2 831)	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-
Autres dettes	-	-	-
Charges d'exploitation	(1 421)	-	-
Produits d'exploitation	110	-	-
Charges financières	(458)	-	-
Produits financiers	1 576	-	-

11.HORS BILAN

Engagements donnés

Hypothèques et autres garanties conférés dans le cadre des emprunts suivants

Tableau des engagements (en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
HSH NORDBANK de 3 500 K€	1 126	2 809
PALATINE de 952 K€	-	-
BRED de 396 K€	-	-
HSH NORDBANK de 58 000 K€	57 100	57 100
HSH NORDBANK de 5 000 K€	312	312
BNP Paribas de 6 200 K€	5 550	5 760
HSH NORDBANK de 13 275 K€	12 975	13 075
Crédit Agricole de 15 206 K€	14 373	14 628
Société Générale de 33 600 K€	31 912	32 491
Société Générale de 2 320 K€	2 204	-
SaarLB de 5 300 K€	4 916	5 042
Engagements reçus	-	-
	130 468	131 217

Instrument financiers de couverture

En milliers d'euros

Type	Conditions	Date début	Date fin	En-cours couvert	Valorisation
CAP	4%	06/07/2006	01/07/2013	27 975	0
Tunnel	[3.91% ; 5.0%]	19/05/2008	19/05/2015	14 373	(1 264)
Tunnel	[3.8% ; 5.0%]	16/06/2008	15/06/2016	40 600	(4 243)
Tunnel	[3.8% ; 5.4%]	26/05/2008	22/04/2013	5 550	(196)
Tunnel	[4,5% ; 4,75%/ 5,05%]	30/05/2008	30/05/2013	31 912	(1 570)

Engagements reçus

Néant.

ANNEXE 3

RAPPORT D'ECHANGE – METHODES D'EVALUATION

Pour les besoins de la détermination de la rémunération de la Fusion, il a été procédé à une évaluation relative d'AffiParis et d'Affine par voie d'analyse multicritères.

1. Méthodes d'évaluation retenues pour déterminer les valeurs relatives d'AffiParis et d'Affine

La Parité de Fusion a été appréciée par une approche multicritère reposant sur la moyenne des actifs nets réévalués IFRS, EPRA, et triple net EPRA (offrant respectivement une vision comptable, de long terme et liquidative du patrimoine) et du résultat EPRA (correspondant au résultat net courant part du groupe) au 31 décembre 2011 et au 30 juin 2012, ainsi que du cours de bourse moyen sur 6 et 12 mois.

2. Méthodes d'évaluation écartées pour déterminer les valeurs relatives d'AffiParis et d'Affine

Les méthodes écartées car jugées non pertinentes pour apprécier la Parité de Fusion dans le cas présent sont l'approche par les dividendes, l'objectifs de cours des analystes financiers, l'actualisation des flux de trésorerie disponibles, le cash-flow courant par action, les multiples de transactions comparables et les multiples de comparable boursier.

HA

M

ANNEXE 4

LISTE DES IMMEUBLES

Immeubles détenus par AffiParis

Adresse	Immeubles
19 rue Réaumur 75003 PARIS	bureaux
1 rue Paul Baudry / 58 rue de Ponthieu, 75008 PARIS	bureaux
12 rue Auber 75009 PARIS	bureaux
18 rue d'Enghien 75010 PARIS	bureaux
2 rue Traversière 75012 PARIS	bureaux

Immeubles détenus par les filiales d'AffiParis

Adresse	Immeubles	Détenus par
52 rue d'Emerainville CROISSY BEAUBOURG (77)	bureaux	SCI Numéro 1
87 rue Poiriers – Zac Ste Apolline PLAISIR (78)	bureaux	SCI Numéro 1
1350 avenue Albert Einstein MONTPELLIER (34)	bureaux	Cosmo Montpellier
25-27 allée du Closaud ZI des Richardets NOISY LE GRAND (93)	activités	SCI Numéro 1
36 avenue de Tavaux CHEVIGNY ST SAUVEUR (21)	activités	SCI 36
2 rue Traversière 75012 PARIS	parkings	SCI Bercy Parkings

PLA
M

ANNEXE 5

INSCRIPTIONS ET PRIVILEGES GREVANT LES IMMEUBLES

Les hypothèques et autre garanties sont mentionnés dans les comptes sociaux d'AffiParis – note 11 « Hors bilan » (Annexe 2.2)

En outre, une promesse d'affectation hypothécaire a été consentie par la SCI 36 sur l'immeuble situé à Chevigny St Sauveur (21800), 28/30 rue de Tavaux, au profit de la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche Comté, en garantie du remboursement d'un prêt de 3 100 000 euros, en date du 30 mars 2012.

MA

M

ANNEXE 6

LISTE DE DROITS DE PROPRIETE INTELLECTUELLE DETENUS PAR AFFIPARIS

Marque AffiParis, déposée le 26 avril 2007 à l'INPI dans les classes de produits ou services 35, 36 37 et 42, enregistrée sous le numéro 07 3 497 883

MA

M

ANNEXE 7

LISTE DES PARTICIPATIONS DETENUES PAR AFFIPARIS

Participations détenues par AffiParis

Société	Numéro RCS	% capital détenu
SCI Numéro 1	481 352 417 RCS PARIS	100%
SCI Numéro 2	483 175 808 RCS PARIS	Tupée au profit d'AffiParis au 30 juin 2012
SCI 36	420 434 094 RCS PARIS	100 %
SCI Bercy Parkings	414 710 129 RCS PARIS	100 %
Sc Holdimmo	391 203 189 RCS PARIS	100 %

Participations détenues par Holdimmo

Société	Numéro RCS	% capital détenu
Goussinvest	389 038 712 RCS PARIS	Tupée au profit d'Holdimmo au 30 juin 2012
Sarl Cosmo	397 528 811 RCS PARIS	Liquidée le 18 juin 2012
Cosmo Toulouse	403 848 005 RCS PARIS	Tupée au profit d'Holdimmo au 30 juin 2012
Cosmo Lille	403 873 508 RCS PARIS	Tupée au profit d'Holdimmo au 30 juin 2012
SCI du Beffroi	403 360 910 RCS PARIS	Tupée au profit d'Holdimmo au 30 juin 2012
Cosmo Montpellier	403 851 124 RCS PARIS	100 %
Cosmo Marseille	403 848 021 RCS PARIS	100 %

M *KL*