

# Rapport de gestion

Présentation commerciale  
Comptes consolidés

# 2009



GROUPE AFFINE



## Sommaire

4	Bilan consolidé
6	Compte de résultat consolidé
7	Tableau des flux de trésorerie consolidés
9	1. Notes sur l'actif
13	2. Notes sur le passif
15	3. Notes sur le compte de résultat
19	Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier

# Bilan consolidé

## Actif

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2009	31/12/2008
<b>Actifs non courants</b>		<b>1 075 621</b>	<b>1 148 208</b>
Actifs corporels	[1.1]	1 503	2 802
Immeubles de placement	[1.2]	951 575	984 039
Immobilisations incorporelles	[1.1]	466	4 434
Goodwill		-	3 661
Autres immobilisations incorporelles		466	773
Actifs financiers	[1.3]	95 776	127 334
Opérations de location financement et créances rattachées		68 631	87 008
Actifs à la juste valeur par résultat		-	-
Actifs disponibles à la vente		5 118	33 841
Instruments dérivés à la juste valeur		3 859	86
Instruments dérivés de couverture		-	-
Dépôts et cautionnements versés		5 352	5 514
Prêts		12 816	884
Actifs d'impôts différés	[1.4]	4 182	1 536
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	[1.5]	22 119	28 064
<b>Actifs courants</b>		<b>206 683</b>	<b>245 223</b>
Immeubles non courants destinés à la vente	[1.2]	87 407	104 249
Branche d'activité destinée à la vente	[1.6]	5 067	6 437
Prêts et créances de location financement	[1.7]	618	562
Stocks	[1.8]	20 520	33 199
Clients et comptes rattachés	[1.9]	25 287	18 990
Créances rattachées sur immeubles de placement		24 722	17 526
Montants dus par les clients (contrats de construction et VEFA)		565	1 464
Créances rattachées sur centres d'affaires		-	-
Actifs d'impôts courants		459	594
Autres créances	[1.10]	32 540	54 130
Créances fiscales et sociales		6 198	16 731
Autres créances et comptes de régularisation		26 342	37 399
Trésorerie et équivalents de trésorerie	[1.11]	34 785	27 062
Équivalents trésorerie		2 855	2 167
Disponibilités		31 931	24 894
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 282 304</b>	<b>1 393 431</b>

## Passif

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2009	31/12/2008
<b>Capitaux propres (part du groupe)</b>		<b>345 448</b>	<b>385 344</b>
Capital et assimilés	[2.1]	61 997	65 653
Capital		47 800	47 800
Primes		23 947	23 947
Actions propres		(9 750)	(6 094)
Réserves consolidées		291 593	344 063
Gains ou pertes latents ou différés		(7)	16 801
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés		-	-
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		(7)	16 801
Résultat consolidé		(5 701)	(37 521)
Acomptes sur dividendes		(2 434)	(3 651)
Intérêts minoritaires		85 988	90 141
Parts des minoritaires dans les réserves consolidées		82 979	89 872
Parts des minoritaires dans le résultat consolidé		3 008	270
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>431 436</b>	<b>475 486</b>
<b>Passifs non courant</b>		<b>683 805</b>	<b>588 233</b>
Emprunts long terme	[2.2]	622 917	517 432
Passifs financiers	[2.3]	36 961	40 831
Instruments dérivés à la juste valeur		17 283	6 931
Instruments dérivés de couverture		-	3 218
Autres passifs financiers		19 678	30 681
Provisions		8 756	3 762
Dépôts et cautionnements reçus		11 911	11 637
Passifs d'impôts différés	[2.4]	2 899	9 308
Passifs d'impôts non courants	[2.5]	362	2 634
Passifs divers		-	2 629
<b>Passif courant</b>		<b>167 063</b>	<b>329 712</b>
Branche d'activités destinée à la vente	[2.6]	5 020	5 054
Passifs non courants destinés à la vente	[2.7]	36 487	27 492
Dettes fournisseurs et autres dettes	[2.8]	53 528	65 602
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		10 496	31 506
Autres dettes		26 085	14 912
Comptes de régularisation		11 728	15 168
Produits constatés d'avance		5 218	4 016
Emprunts et dettes financières		63 441	218 882
Dettes financières envers les banques	[2.9]	63 365	218 881
Dettes financières envers les actionnaires		76	1
Passifs d'impôts courants	[2.10]	3 361	4 838
Dettes fiscales et sociales	[2.11]	5 227	7 846
Provisions		-	-
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>1 282 304</b>	<b>1 393 431</b>

# Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2009	31/12/2008
Loyers nets	[3.1]	62 838	63 546
Produits sur immeubles de placement		101 667	89 310
Charges sur immeubles de placement		(38 828)	(25 764)
Résultat des autres activités	[3.2]	4 470	9 314
Résultat sur opérations de location financement		3 848	5 943
Résultat des opérations de développement immobilier		(13)	2 246
Résultat sur activité de centres d'affaires		-	(7)
Autres		636	1 132
Frais de fonctionnement	[3.3]	(24 509)	(25 737)
Frais de structure		(23 460)	(26 748)
Amortissements et dépréciations		(463)	(723)
Charges nettes des provisions		(586)	1 734
Résultat des cessions d'actifs	[3.4]	24 806	6 969
Immeubles de placement		24 530	6 139
Levées d'option sur immeubles en location financement		296	830
Actifs d'exploitation		(20)	0
Solde des ajustements de valeurs	[3.5]	(43 676)	(46 852)
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		12 874	5 046
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		(56 549)	(51 898)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET</b>		<b>23 930</b>	<b>7 239</b>
Coût de l'endettement financier net		(27 643)	(39 437)
Revenus et dividendes des sociétés non consolidées		-	-
Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat		(8 841)	(9 762)
Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente		10 832	1 528
Autres		(4 238)	(522)
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	[3.6]	<b>(29 890)</b>	<b>(48 193)</b>
Q.P de résultat des sociétés mises en équivalence	[3.7]	(4 382)	975
Variation des goodwill	[3.8]	(3 545)	60
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>		<b>(13 887)</b>	<b>(39 918)</b>
Résultat net d'impôt des activités arrêtés ou en cours de cession	[3.9]	(819)	(1 406)
Impôts		12 013	4 073
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>(2 693)</b>	<b>(37 252)</b>
Intérêts minoritaires		3 008	270
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>		<b>(5 701)</b>	<b>(37 521)</b>
Par action (en euros)	[3.10]	(0,76)	(4,72)
dont part du groupe des activités abandonnées	[3.10]	(0,11)	(0,18)
Par actions après dilution (en euros)	[3.10]	(0,62)	(3,92)
dont part du groupe des activités abandonnées	[3.10]	(0,09)	(0,15)

# Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)

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

## Trésorerie et équivalents

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2009	Reclassement BFI en activité abandonnée	31/12/2009
Caisse, banque centrale, CCP		122	5	127
Disponibilités bancaires	[8.4]	31 808	945	32 754
Disponibilités bancaires en autres actifs	[8.8]	748		748
Valeurs mobilières de placement	[8.1]	2 022	0	2 022
<b>Sous-total (1)</b>		<b>34 700</b>	<b>950</b>	<b>35 650</b>
Découverts bancaires <sup>(a)</sup>	[9.2]	(8 230)	(1 055)	(9 285)
Découverts bancaires en autres passifs	[9.6]	(26)		(26)
<b>Sous-total (2)</b>		<b>(8 256)</b>	<b>(1 055)</b>	<b>(9 311)</b>
<b>TOTAL (1) + (2)</b>		<b>26 444</b>	<b>(105)</b>	<b>26 339</b>

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

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2008	Reclassement BFI en activité abandonnée	31/12/2008
Caisse, banque centrale, CCP		130	3	133
Disponibilités bancaires	[7.4]	24 765	2 014	26 778
Disponibilités bancaires en autres actifs	[7.8]	265		265
Valeurs mobilières de placement	[7.1]	1 760	82	1 842
<b>Sous-total (1)</b>		<b>26 920</b>	<b>2 098</b>	<b>29 018</b>
Découverts bancaires	[7.2]	(6 711)	(937)	(7 648)
Découverts bancaires en autres passifs	[7.6]	(194)		(194)
<b>Sous-total (2)</b>		<b>(6 906)</b>	<b>(937)</b>	<b>(7 843)</b>
<b>TOTAL (1) + (2)</b>		<b>20 014</b>	<b>1 161</b>	<b>21 175</b>



# 1. NOTES SUR L'ACTIF

## NOTE 1.1 - ACTIFS CORPORELS

### ► Variation des immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	Immobilisations corporelles d'exploitation	Immeubles en construction	Total
Début d'exercice	4 269	-	4 269
Augmentations	75	-	75
Acquisition de l'exercice	75	-	75
Diminutions	(59)	-	(59)
Mise au rebut	-	-	-
Cessions	(59)	-	(59)
Virements de poste à poste	-	-	-
Transferts de secteur	(1 384)	-	(1 384)
<b>FIN D'EXERCICE AU 31/12/2009</b>	<b>2 901</b>	<b>-</b>	<b>2 901</b>

Les « immeubles en construction » inscrits dans le tableau ci-dessus correspondent à des actifs qui ne sont pas et ne sont pas destinés à devenir des immeubles de placement tels que des terrains, des centres de conférence, des hôtels et des actifs utilisés par le groupe Affine.

### ► Variation des immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	Total
Début d'exercice	1 818
Augmentations	95
Acquisition de l'exercice	95
Diminutions	(87)
Mise au rebut	-
Cessions	(87)
Variation de périmètre	(87)
Virements de poste à poste	(149)
Transferts de secteur	-
<b>FIN D'EXERCICE AU 31/12/2009</b>	<b>1 590</b>

### ► Variation des amortissements et dépréciations

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

## Goodwill

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Sur titres Concerto Développement	-	3 661
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>3 661</b>

## NOTE 1.2 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

## NOTE 1.3 - ACTIFS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Opérations de location financement et créances rattachées	68 631	87 008
Actifs à la juste valeur par résultat	-	-
Actifs disponibles à la vente	5 118	33 841
Instruments dérivés à la juste valeur	3 859	86
Dépôts et cautionnements versés <sup>(1)</sup>	5 352	5 514
Prêts	12 816	884
<b>TOTAL</b>	<b>95 776</b>	<b>127 334</b>

<sup>(1)</sup> Ce poste comprend notamment les fonds de roulement et les dépôts de garantie versés sur immeubles.

(en milliers d'euros)	Juste valeur au 31/12/2008	Variation de la juste valeur au cours de la période		Total
		Capitaux propres	Résultat	
<b>Actifs financiers à la juste valeur par résultat</b>				
Instruments dérivés	86	-	3 773	3 859
<b>TOTAL</b>	<b>86</b>	<b>-</b>	<b>3 773</b>	<b>3 859</b>

**NOTE 1.4 - ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS**

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Immeubles de placement	1 913	1 343
Instruments dérivés	1 386	113
Autres éléments	883	80
<b>TOTAL</b>	<b>4 182</b>	<b>1 536</b>

**NOTE 1.5 - TITRES ET INVESTISSEMENTS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE**

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

<sup>(1)</sup> Sous-consolidation.

**NOTE 1.6 - BRANCHE D'ACTIVITÉ DESTINÉE À LA VENTE**

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Branche d'activité destinée à la vente	5 067	6 437
<b>TOTAL</b>	<b>5 067</b>	<b>6 437</b>

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

**NOTE 1.7 - PRÊTS ET CRÉANCES DE LOCATION FINANCEMENT**

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Créances ordinaires TTC	1 524	1 735
Créances douteuses compromises TTC hors indemnités de résiliation (I.R)	1 097	863
Créances douteuses compromises TTC sur I.R	-	381
Provisions créances douteuses compromises hors I.R	(847)	(635)
Provisions créances douteuses compromises sur I.R	-	-
Produits perçus d'avance	(1 165)	(1 840)
Comptes d'avance	9	58
<b>TOTAL</b>	<b>618</b>	<b>562</b>

## NOTE 1.8 - STOCKS

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Stocks promotion immobilière	22 241	35 089
Stocks frais financiers promotion immobilière	122	27
Provisions sur stocks	(1 843)	(1 917)
<b>TOTAL</b>	<b>20 520</b>	<b>33 199</b>

## NOTE 1.9 - CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Créances sur cessions d'immeubles de placement	13 160	5 380
Créances ordinaires	10 967	12 791
Créances douteuses	4 480	3 408
Provisions sur créances douteuses	(3 320)	(2 590)
<b>TOTAL</b>	<b>25 287</b>	<b>18 990</b>

## NOTE 1.10 - AUTRES CRÉANCES

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
État - Créances sociales et fiscales	6 198	16 731
<b>Sous-Total</b>	<b>6 198</b>	<b>16 731</b>
Fournisseurs	291	434
Comptes de la clientèle	5 464	5 262
Capital souscrit non versé	14	15
Prêts aux sociétés liées	2 902	13 353
Autres débiteurs divers	5 376	7 324
Provisions dépréciation débiteurs divers	(533)	(533)
Divers	-	-
<b>Autres créances</b>	<b>13 513</b>	<b>25 854</b>
Produits à recevoir	8 620	9 108
Charges constatées d'avance	4 209	2 438
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>12 829</b>	<b>11 545</b>
<b>Sous-Total</b>	<b>26 343</b>	<b>37 399</b>
<b>TOTAL</b>	<b>32 540</b>	<b>54 130</b>

## NOTE 1.11 - TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Équivalents de trésorerie : Sicavs	2 022	1 760
Retraitement à la juste valeur des Sicavs	85	62
Comptes de règlement relatifs aux titres	748	265
Comptes bancaires débiteurs	31 931	24 975
<b>TOTAL</b>	<b>34 785</b>	<b>27 062</b>

## 2. NOTES SUR LE PASSIF

### NOTE 2.1 - CAPITAL ET ASSIMILÉS

#### ▀ Actions autorisées, émises et libérées

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

#### ▀ Actions propres

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

### NOTE 2.2 - EMPRUNTS LONG TERME

(en milliers d'euros)	Postes du bilan	De 0 à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	619 265	-	-	305 693	313 571
Comptes de couverture d'engagement de crédit-bail	7 498	-	-	4 646	2 852
<b>TOTAL AU 31/12/2009</b>	<b>626 763</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>310 339</b>	<b>316 423</b>

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE à long terme pour un montant de (3 846) K€.

(en milliers d'euros)	Postes du bilan	De 0 à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	510 993	-	-	227 770	283 224
Comptes de couverture d'engagement de crédit-bail	10 045	-	-	7 176	2 869
<b>TOTAL AU 31/12/2008</b>	<b>521 038</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>234 946</b>	<b>286 093</b>

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

### NOTE 2.3 - PASSIFS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
À long terme	21 249	10 744
Certificats de trésorerie	15 750	30 675
Dettes rattachées	(38)	(588)
<b>TOTAL</b>	<b>36 961</b>	<b>40 831</b>

On trouve dans cette rubrique, le montant actualisé des primes de Caps restant à payer. Il n'est plus fait de distinction entre court terme et long terme, ainsi que la valorisation au 31 décembre 2009 de l'intégralité des Caps et des Collars souscrits par la société.

### NOTE 2.4 - PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

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

**NOTE 2.5 - PASSIFS D'IMPÔTS NON COURANTS**

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
État - Exit Tax	362	2 634
<b>TOTAL</b>	<b>362</b>	<b>2 634</b>

**NOTE 2.6 - BRANCHE D'ACTIVITÉS DESTINÉE À LA VENTE**

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Branche d'activités destinée à la vente	5 020	5 054
<b>TOTAL</b>	<b>5 020</b>	<b>5 054</b>

**NOTE 2.7 - PASSIFS NON COURANTS DESTINÉS À LA VENTE**

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Emprunts	35 163	26 351
Dépôts de garantie	1 323	1 141
<b>TOTAL</b>	<b>36 487</b>	<b>27 492</b>

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

**NOTE 2.8 - DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES**

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Fournisseurs et comptes rattachés	3 804	4 642
Fournisseurs d'immobilisations et comptes rattachés	6 692	26 864
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 496	31 506
Divers clients	609	6 468
Autres créiteurs divers	24 414	8 039
Versements reçus sur appels en garantie	1 028	351
Divers	34	55
Autres dettes	26 085	14 912
Comptes de régularisation	11 728	15 168
Produits constatés d'avance	5 218	4 016
<b>TOTAL</b>	<b>53 528</b>	<b>65 602</b>

**NOTE 2.9 - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES COURANTS**

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
À moins d'un an	58 337	213 517
Comptes de couverture d'engagement location financement	3 929	1 978
Dettes rattachées	1 276	3 589
<b>EMPRUNTS BANCAIRES</b>	<b>63 542</b>	<b>219 084</b>

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE pour un montant de (177) K€ en 2009 et (203) K€ en 2008.

**NOTE 2.10 - PASSIFS D'IMPÔTS COURANTS**

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Impôts sur les sociétés	460	1 419
État - Exit Tax	2 901	3 419
<b>TOTAL</b>	<b>3 361</b>	<b>4 838</b>

**NOTE 2.11 - DETTES FISCALES ET SOCIALES**

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Personnel	1 710	1 889
Dettes fiscales (TVA, taxes)	3 518	5 956
<b>TOTAL</b>	<b>5 227</b>	<b>7 846</b>

**3. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT****NOTE 3.1 - LOYERS NETS SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT**

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Loyers	77 178	73 463	3 715
Refacturation charges	24 035	14 744	9 292
Produits divers	1 742	1 123	619
Loyers assimilés	102 956	89 330	13 626
Reprises provisions pour dépréciations clients	956	1 993	(1 037)
Dotations provisions pour charges	-	-	-
Dotations provisions dépréciations clients	(1 698)	(1 065)	(633)
Créances irrécouvrables	(547)	(948)	401
Reprise provision pour risque immeuble	-	-	-
Coût du risque	(1 289)	(20)	(1 269)
<b>Produits sur immeubles de placement (1)</b>	<b>101 667</b>	<b>89 310</b>	<b>12 357</b>
Charges locatives	(38 828)	(25 764)	(13 064)
<b>Charges sur immeubles de placement (2)</b>	<b>(38 828)</b>	<b>(25 764)</b>	<b>(13 064)</b>
<b>LOYERS NETS (1) + (2)</b>	<b>62 838</b>	<b>63 546</b>	<b>(707)</b>

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

**NOTE 3.2 - RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS**

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Loyers et assimilés	18 791	24 044	(5 253)
Dotations aux amortissements et provisions articles 64 et 57	(13 790)	(15 987)	2 197
Variation de la réserve latente	(791)	(1 329)	538
Coût du risque	62	(4)	66
Charges sur opérations de location financement	(425)	(781)	356
<b>Résultat sur opérations de location-financement (1)</b>	<b>3 848</b>	<b>5 943</b>	<b>(2 095)</b>
Chiffre d'affaires	30 314	48 037	(17 722)
Variation de stocks	(12 839)	31 507	(44 346)
Coût du risque	-	(50)	50
Charges des opérations immobilières	(17 489)	(77 248)	59 760
<b>Résultat sur opérations de développement immobilier (2)</b>	<b>(13)</b>	<b>2 246</b>	<b>(2 258)</b>
Produits	-	-	-
Charges	-	(7)	7
<b>Résultat sur activité des centres d'affaires (3)</b>	<b>-</b>	<b>(7)</b>	<b>7</b>
Autres produits d'exploitation divers	636	1 132	(496)
Autres charges d'exploitation diverses	-	(0)	-
<b>Résultat sur autres (4)</b>	<b>636</b>	<b>1 132</b>	<b>(496)</b>
<b>RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS (1) + (2) + (3) + (4)</b>	<b>4 470</b>	<b>9 314</b>	<b>(4 844)</b>

**NOTE 3.3 - FRAIS DE FONCTIONNEMENT**

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Services extérieurs	13 579	14 681	(1 102)
Impôts, taxes et versements assimilés	948	1 134	(184)
Charges de personnel	8 932	10 933	(2 001)
Dotations aux amortissements sur immobilisations	463	723	(260)
Dotations nettes des provisions pour risques et charges	586	(1 734)	2 320
<b>TOTAL</b>	<b>24 509</b>	<b>25 737</b>	<b>(1 228)</b>

**NOTE 3.4 - RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS**

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Produits sur cessions d'immobilisations	162 614	25 666	136 948
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(138 084)	(19 527)	(118 556)
<b>Plus-value sur immeubles de placement (1)</b>	<b>24 530</b>	<b>6 139</b>	<b>18 391</b>
Produits sur cessions d'immobilisations	4 098	889	3 210
Reprise de provision article 64 et 57	9 450	9 861	(410)
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(13 252)	(9 919)	(3 333)
<b>Levées d'option sur immeubles en location-financement (2)</b>	<b>296</b>	<b>830</b>	<b>(533)</b>
Produits sur cessions d'immobilisations d'exploitation	90	55	35
Valeur nette comptable des immobilisations d'exploitation	(110)	(55)	(55)
<b>Sur actifs d'exploitation (3)</b>	<b>(20)</b>	<b>0</b>	<b>(20)</b>
<b>TOTAL (1) + (2) + (3)</b>	<b>24 806</b>	<b>6 969</b>	<b>17 838</b>



**NOTE 3.5 - SOLDE DES AJUSTEMENTS DE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT**

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Ajustements à la hausse	12 874	5 046	7 827
Ajustements à la baisse	(56 549)	(51 898)	(4 651)
<b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>(43 676)</b>	<b>(46 852)</b>	<b>3 177</b>

**NOTE 3.6 - RÉSULTAT FINANCIER**

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Comptes et emprunts à terme	(20 624)	(35 935)	15 310
Intérêts sur emprunts crédits preneurs	(2 166)	(3 498)	1 332
Charges sur Caps / Swaps	(4 848)	-	(4 848)
Charges sur dettes subordonnées à durée déterminée	(5)	(5)	(1)
<b>Coût de l'endettement financier net (1)</b>	<b>(27 643)</b>	<b>(39 437)</b>	<b>11 794</b>
<b>Revenus et dividendes des sociétés non consolidées (2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Titres de placement	23	142	(118)
Titres de transaction	-	114	(114)
Pertes nettes de change sur comptes de trésorerie	-	-	-
Gains nets sur titres consolidés	(1)	46	(47)
Produits nets d'intérêts sur instruments dérivés	(1 241)	370	(1 611)
Résultats de cession des titres anticipés consolidés	-	2 215	(2 215)
Variation de juste valeur	(7 622)	(12 648)	5 027
Profit de dilution	-	-	-
<b>Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat (3)</b>	<b>(8 841)</b>	<b>(9 762)</b>	<b>921</b>
Revenus des titres à revenu variable	1 865	1 783	82
Plus ou moins values de cessions	8 968	(255)	9 223
Résultat sur titres à revenu fixe	-	-	-
Reprises nettes sur dépréciations des titres à revenu variable	-	-	-
<b>Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente (4)</b>	<b>10 832</b>	<b>1 528</b>	<b>9 305</b>
Autres produits financiers	1 447	1 293	154
Coût du risque	(4 408)	428	(4 836)
Autres charges financières	(1 278)	(2 243)	965
<b>Autres (5)</b>	<b>(4 239)</b>	<b>(522)</b>	<b>(3 717)</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (1) + (2) + (3) + (4) + (5)</b>	<b>(29 890)</b>	<b>(48 193)</b>	<b>18 303</b>

**NOTE 3.7 - QP. DE RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE**

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Valeur nette comptable des titres de sté MEE cédés	-	(21 285)	21 285
Quote-part dans le résultat net	(4 382)	(2 554)	(1 828)
Prix de cession des sociétés mises en équivalence	-	24 815	(24 815)
<b>TOTAL</b>	<b>(4 382)</b>	<b>975</b>	<b>(5 357)</b>

### NOTE 3.8 - VARIATION DE VALEUR DES GOODWILL

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Montéa	-	(64)	64
Valliers	-	(435)	435
Concerto Développement	(3 661)	-	(3 661)
AffiParis	116	559	2 183
<b>TOTAL</b>	<b>(3 545)</b>	<b>60</b>	<b>(3 605)</b>

### NOTE 3.9 - RÉSULTAT NET D'IMPÔT DES ACTIVITÉS ARRÊTÉES OU EN COURS DE CESSION

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008	Variation
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	(819)	(1 406)	587
<b>TOTAL</b>	<b>(819)</b>	<b>(1 406)</b>	<b>587</b>

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

### NOTE 3.10 - RÉSULTATS PAR ACTIONS

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

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

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

Au dénominateur, la moyenne pondérée des titres en circulation est corrigée du nombre maximal de titres susceptibles d'être émis. Le calcul de la dilution lors de l'année d'émission est effectué prorata temporis en fonction de la date d'émission du nouvel instrument. Pour les années suivantes, la conversion est supposée effectuée au premier jour de l'exercice. La moyenne pondérée des titres est portée à 9 145 389 titres compte tenu d'une moyenne de 1 622 400 actions nouvelles issues de la conversion des ORA.

Compte tenu des retraitements décrits ci-dessus, le résultat net par action dilué s'élève à (0,62) € en 2009 contre (3,92) € en 2008.

# Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier

(Article L.451-1-2 du Code monétaire et financier)

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant en pages 1 à 56 de la première partie du

rapport de gestion ainsi qu'aux pages 92, de 99 à 103 et de 111 à 112 dans la seconde partie présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Maryse Aulagnon  
Président-Directeur général

Alain Chaussard  
Directeur général délégué





## GROUPE AFFINE

Société anonyme au capital de 47 800 000 €  
A French société anonyme with share capital of €47,800,000  
712 048 735 RCS PARIS  
N° TVA intracommunautaire FR92712048735  
EU VAT No. FR92712048735

---

Siège social // Head office  
4 square Édouard VII - 75009 Paris - France  
Tél. : +33 (0)1 44 90 43 00  
Fax : +33 (0)1 44 90 01 48  
E-mail : [info@affine.fr](mailto:info@affine.fr)  
Web : [www.affine.fr](http://www.affine.fr)